

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 萬 場 政 一

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)
1~3	5,610,000 4,488,000	一括	1,122,000	44,765	8,492
1	2,020,000				
2	20,000				
3	3,570,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 野田市清水字雨溜
地 番 205番10
地 目 宅地
地 積 178.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 野田市清水字雨溜
地 番 206番3
地 目 山林
地 積 23平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 野田市清水字雨溜205番地10
家屋 番号 205番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 56.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 6年 3月19日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 鷺坂厚子

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 野田市清水字雨溜
地 番 205番10
地 目 宅地
地 積 178.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 野田市清水字雨溜
地 番 206番3
地 目 山林
地 積 23平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 野田市清水字雨溜205番地10
家屋 番号 205番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 56.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第 72号
令和5年12月19日受理
令和6年 3月11日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 野田市清水字雨溜
地 番 205番10
地 目 宅地
地 積 178.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 野田市清水字雨溜
地 番 206番3
地 目 山林
地 積 23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 野田市清水字雨溜205番地10
家屋 番号 205番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 56.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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		
土地	物件 1、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 2）		
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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者）ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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	別紙記載のとおり		
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input 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 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 { 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（共有者）ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	別紙記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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 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

その他の事項

1 土地（物件1、2）

(1) 物件1

- ① 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、北側間口約13.6メートルが物件2の土地を含む前面道路に概ね等高で接面する地勢概ね平坦な土地で、物件3の建物の敷地として利用されている。
- ② 本件土地の周囲はブロック・フェンス等で区画されており、概測したところ概ね地積測量図のとおり認められた。
- ③ 本件土地の北側にスチール製物置が存するが、基礎はなく、動産と認められる。

(2) 物件2

物件2の土地は、帯状の土地で隣地の道（評価人によれば、市道とのこと）と一体として現況幅員約2.6メートルの道路となり、一般の通行の用に供されている。
なお、物件2の土地と市道との境界は不明確である。

2 建物（物件3）

- (1) 物件3の建物は東側隣地境界との間で民法上求められる50センチメートルの隔離距離が確保されていない（写真⑥）。
- (2) 建物外部では、外壁にひび割れや軒裏の傷みが見受けられた。
- (3) 建物内では、1階広縁の内壁及び1階東側和室等に雨漏り跡があり（写真⑫）、1階洗面室の天井等にはカビと思しき黒ずみが見受けられた（写真⑪）。また、床のたわむ箇所や、内壁には穴が空いている箇所、クロスの剥がれている箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者(共有者))	1 物件3の建物(以下「本件建物」という。)には、現在、私と共有者の私の子 B と同人の夫及び子夫婦の子供3人の6人が居住しています。 2 後日、建物内の調査に関しては連絡します。 (令和5年12月21日聴取) 3 本件建物の広縁の上部には雨漏り跡があります。 4 本件建物の水回りや設備での不具合はありません。 5 損傷箇所としては、1階トイレの前の壁に穴が空いてしまったので、板を張っています。 6 物件1の土地と隣地との境界等についての問題はありません。物件2の土地が道路となっていることについてはよくわかりません。 (令和6年2月15日聴取)
■ B の夫	1 本件建物の2階では、雨漏り箇所はありません。 2 2階の中央の部屋では壁に穴あきの損傷箇所があります(写真⑬, ⑭)。 (令和6年2月15日聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

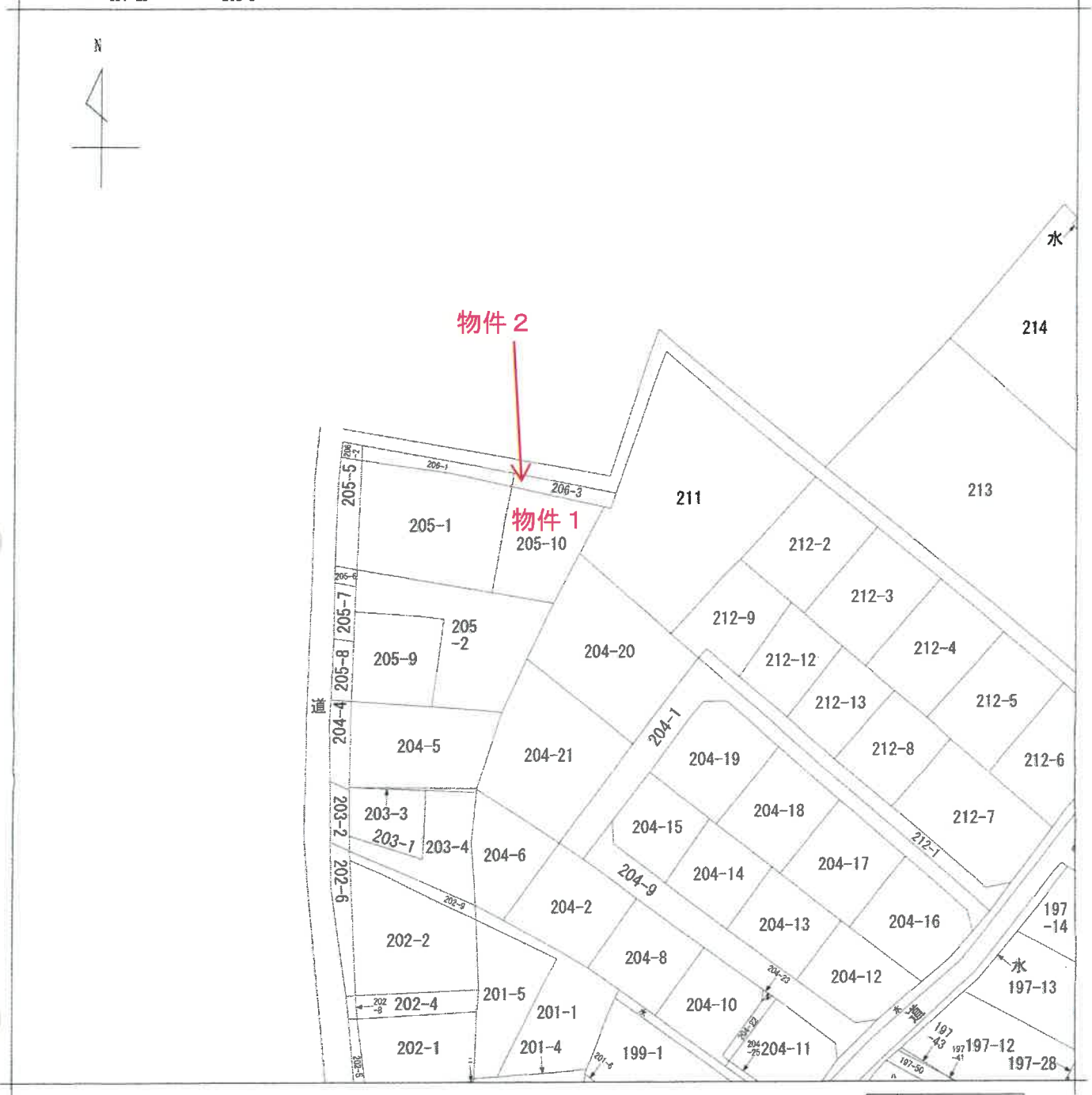
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件3の建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

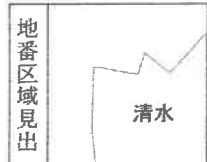
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月21日(木) 11:45-12:09	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者兼所有者 ■ A ■ から聴取、調査協力依頼書面交付
令和6年1月24日(水) 15:10-15:15	執行官室	債務者兼所有者 ■ A ■ と立入調査日の調整を求めたが、共有者らと相談して連絡することのこと。
令和6年2月5日(月) 13:43-13:49	物件所在地	債務者兼所有者 ■ A ■ に調査協力依頼書兼告知書交付（建物内の調査について連絡がなく、再訪）
令和6年2月13日(火)	執行官室	債務者兼所有者 ■ A ■ と立入調査日調整
令和6年2月15日(木) 10:51-12:18	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者 ■ A ■ 及び共有者 ■ B ■ の夫から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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。



請求部分	所在	野田市清水字雨溜		地番	205番10		
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		
						種類	旧土地台帳附属地図

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5年7月5日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M49796

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和47年9月28日

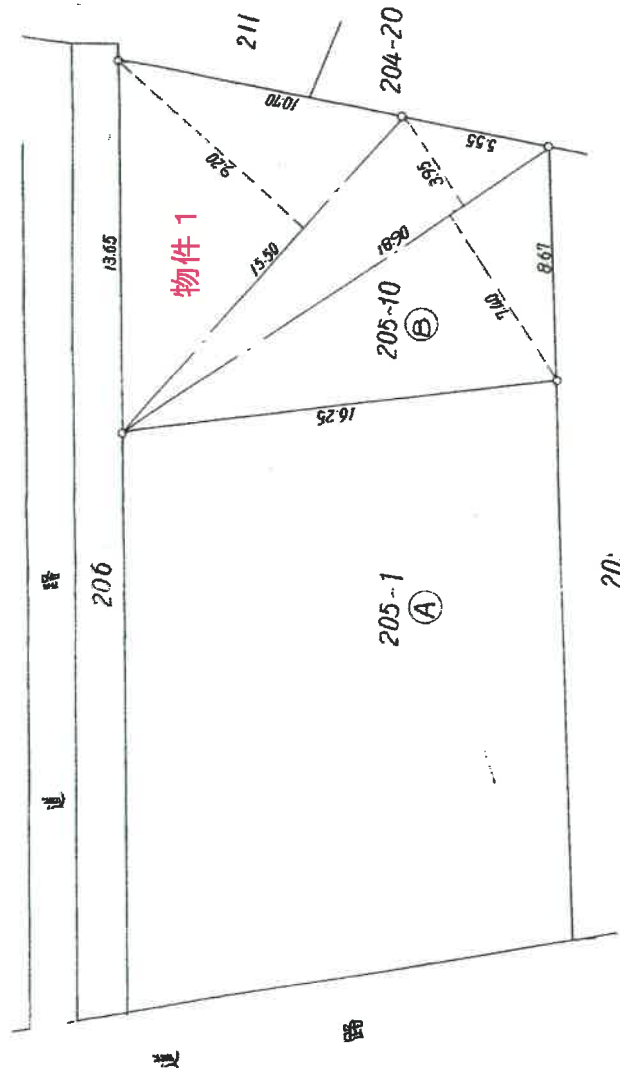
300301 前205-1

地番	205~10-1
土地の所在	野田市清水町南溜

地積測量図

47.9.28

作製年月日	昭和47年9月25日
作製者	士業家屋調査士
申請人	



② 205-10 面積	
$18.90 \times 1.40 =$	132.8600
$18.90 \times 3.95 =$	74.6550
$15.50 \times 9.20 =$	142.6000
合計	357.1150
1/2	178.5575

物件 1

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 200

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。
(千葉地方事務所 相支局 管轄)

令和5年7月5日 東京法務局立川出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和58年10月24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。

(千葉地方法務局仲支局管轄)

令和5年7月5日

東京法務局立川出張所

登記簿

(9 枚目)

58.10.24
地積測量図

地番 206-3

土地の所在 野田市清水亭南

300302

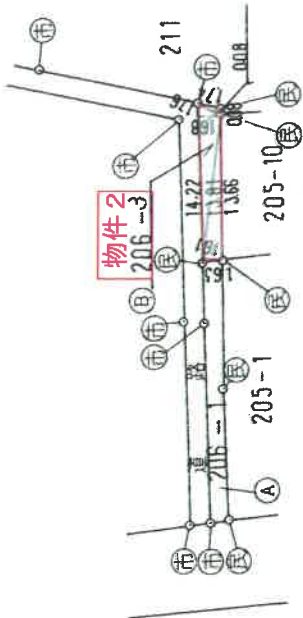


A 求積 $5900 \times 23.13225 = 358675$

B 求積

13.81	\times	1.61	\times	$\frac{1}{2}$	=	1111705
14.22	\times	1.68	\times	$\frac{1}{2}$	=	119448
1.76	\times	0.08	\times	$\frac{1}{2}$	=	00704
合計					=	2313225

物件2



境界標の種類

(市)	市道
(民)	民地境界標

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 500

(昭和58年10月20日作製)

(千葉土地家屋調査士会所属)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M49798

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。

(千葉地方裁判所相模支部管轄)

令和5年7月5日 東京法務局立川出張所

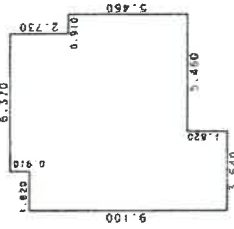
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

各階平面図 建築物平面図

家屋番号	205番10
建物の所在	野田市清水字雨溜205番地10

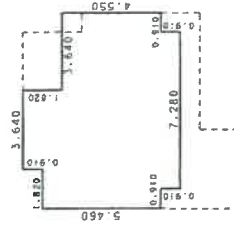
1階



求積表

9.100 x 1.820 =	16.562000
10.010 x 1.820 =	18.218200
8.190 x 4.550 =	37.264500
5.460 x 0.910 =	4.968600
合計	77.013300
床面積	77.01 m ²

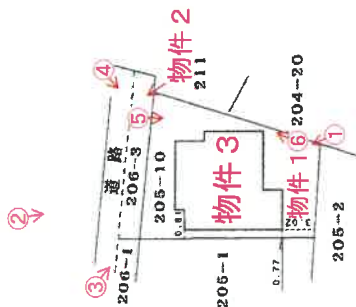
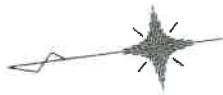
2階



求積表

0.910 x 3.640 =	3.312400
0.910 x 5.460 =	4.968600
4.550 x 9.100 =	41.405000
0.910 x 7.280 =	6.624800
合計	56.310800
床面積	56.31 m ²

(おは写真撮影位置及び方向)



作製者 土地調査士
高屋

作成日 平成23年4月18日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

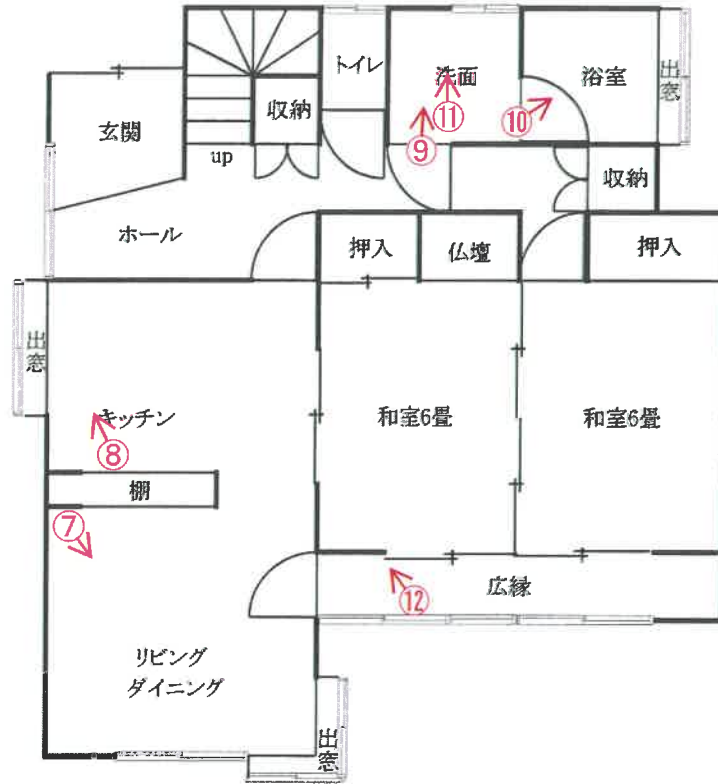
(百縮1/2)

建物間取図

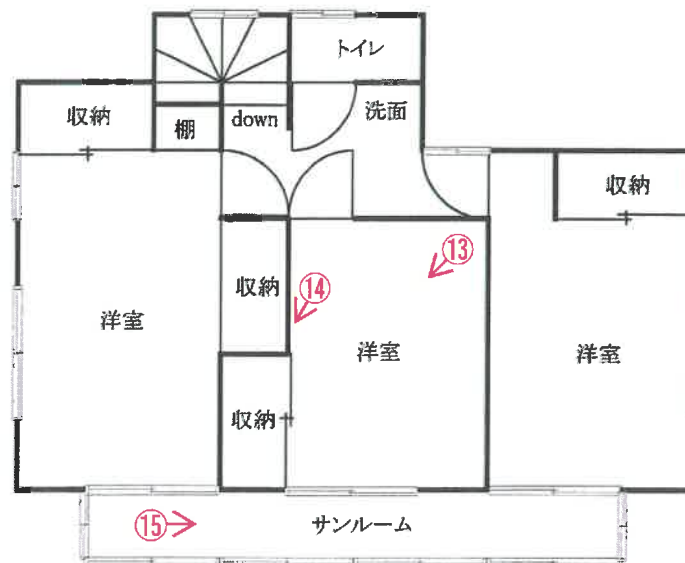
評価人作成



(♂は写真撮影位置及び方向)



1階



2階

5年(ケ)72

①



②



③





⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭



⑮



令和 5 年 (ケ) 第 72 号

令和 6 年 2 月 15 日 現 地 調 査
令和 6 年 3 月 7 日 評 価
第 5 - 30 号 発 行 番 号
令和 6 年 3 月 13 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 5,610,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,020,000円
物件2(土地)	金	20,000円
物件3(建物)	金	3,570,000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續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	地目 公衆用道路
3		物件目録記載の通り	同 左 住居表示未実施区域
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 野田市清水字雨溜
地 番 205番10
地 目 宅地
地 積 178.55平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 野田市清水字雨溜
地 番 206番3
地 目 山林
地 積 23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 野田市清水字雨溜205番地10
家屋 番号 205番10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 56.31平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2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 (物件1及び2)

位置・交通	東武野田線「清水公園駅」の南西方・道路距離 約740m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 共同住宅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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画地条件	(物件1) 形状 (ほぼ台形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北) 間口 (約13.6m) 奥行 (約16.2m) 地積 178.55㎡ (登記とほぼ同じ)	
	(物件2) 形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦)	
接面道路の状況	北側 市道 (31155号線) 幅員約 2.6 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法42条2項
	セットバック	セットバック済み (特記事項を参照)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1 共有者が本件土地上に物件3の建物を共有して占有していると認められる。 物件2 私道として公共の通行の用に供されていると認められる。 北側隣地は共同住宅, 西側隣地は店舗, その他の隣地は一般住宅等である。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「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	なし (浄化槽)
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物件2はセットバック部分であり, 物件1はセットバックを了しているものと推定されるが, 詳細については野田市都市計画課との協議を要する。 ②前面市道の査定幅員は約1.8mである。物件2は当該市道と一体として前面道路を構成しており, 現況幅員は約2.6mとなっている。なお, 物件2と市道との境界は不明確である。 ③下水道については令和3年4月1日から供用開始されているが, 未接続である。なお, 受益者負担金は現所有者に賦課されている。 ④物件2の一部は未舗装である。 ⑤南東側隣地(駐車場)との境界フェンス・ブロック塀が一部, 撤去されている。	

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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和60年8月10日新築 昭和63年月日不詳増築
経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 過 年 数	約 39 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	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 77.01㎡ 2 階 56.31㎡ 延べ 133.32㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建 物 の 利 用 状 況	共有者が居宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	<p>①本件建物は新築時について建築確認(昭和59年4月5日, 公258号)及び検査済証(昭和59年8月19日, 番号は同じ)を得ている。なお, 野田市都市計画課において建築確認台帳等を調査したが, 増築時について建築確認を得た記録は発見できなかった。</p> <p>②1階広縁の内壁, リビング及び東側和室の天井に雨漏り跡がある。また, 1階洗面等の天井にカビが発生している。</p> <p>③内壁及び外壁のひび割れ, 軒裏の破損, 床のたわみ, 複数の穴あき, クロスの剥がれ等が認められる。</p> <p>④本件建物は東側隣地境界線との間で民法上要求される50cmの離隔距離が確保されていない。</p> <p>⑤スチール製物置が存するが, 基礎がないため動産と判断した。</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	50,000	1.00	178.55㎡	0.9	8,035,000
2	50,000	0.03	23㎡	1.0	35,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (野田(県)-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $66,300\text{円}/\text{m}^2 \times 101 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 130 = 50,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 +3

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 交通接近条件 +3 行政条件 -2 環境条件 +25
 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 なし ±0%
 物件2 私道減価 -97%

ウ 地 積: 物件1 178.55㎡
 物件2 23㎡

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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) 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	133.32	0.035	1/1	840,000

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	39年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法)

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

(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	8,035,000	60%	法定地上権	4,821,000

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	8,035,000	-4,821,000	/	0.9	0.7
2	35,000	0	/	0.9	0.7	20,000
3	840,000	+4,821,000	1.0	0.9	0.7	3,570,000
一括価格(合計)						5,610,000

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 基準地価格 (野田(県)-3)

所 在 : 野田市清水字堀端494番9
価 格 : 66,300円/m²
位 置 : 東武野田線 「清水公園駅」 の 西方 道路距離約 430mに位置する
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 181m²
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 : 東 側 幅員 6.0m 市道
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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

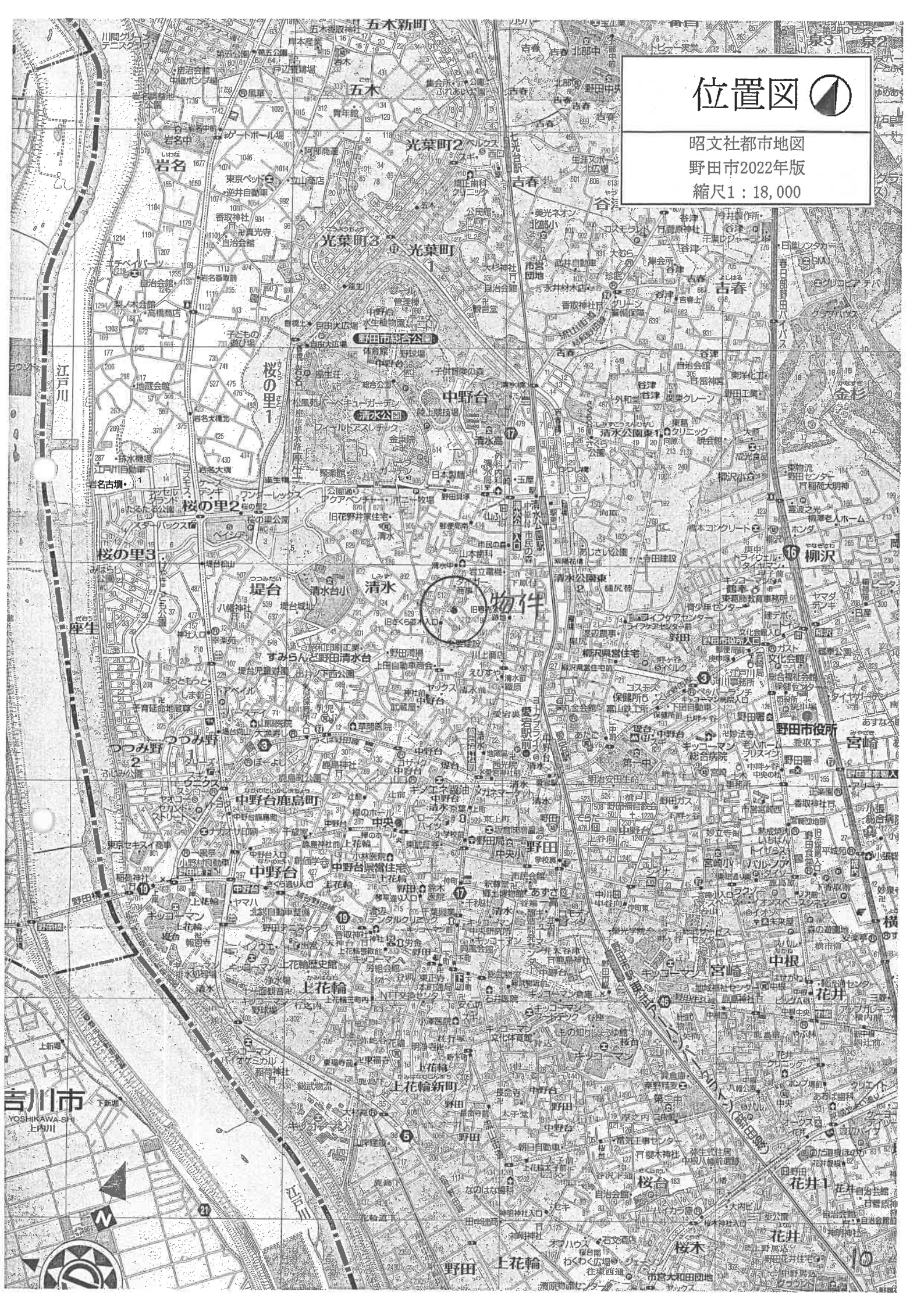
第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上

位置図

昭文社都市地図
野田市2022年版
縮尺1:18,000



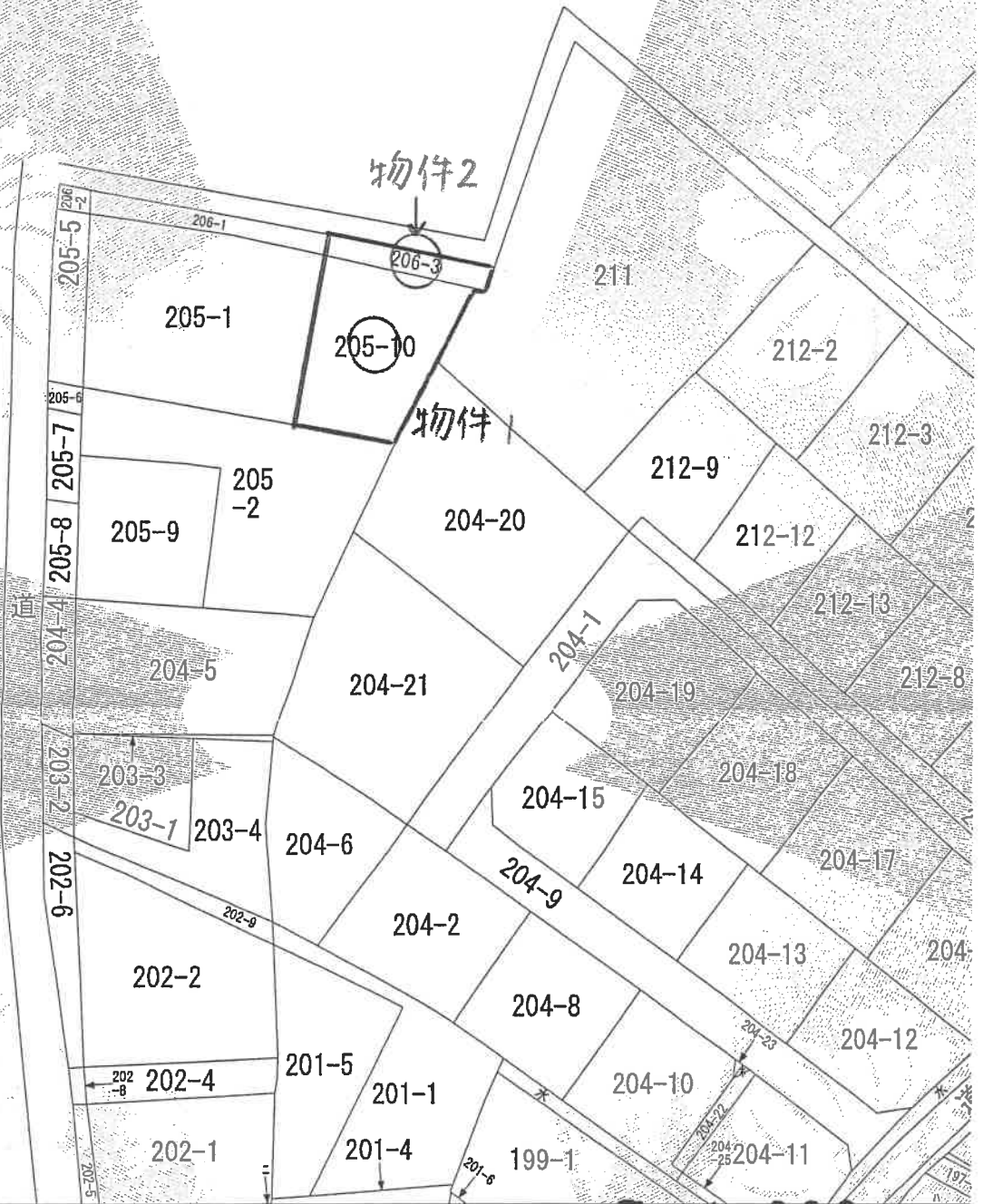
物件

吉川市
YOSHIKAWA-SH
上内川



公 図 写

N



S=1:600

この準ずる図面は、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。

地番区域見出し

11

登記年月日：昭和47年9月28日

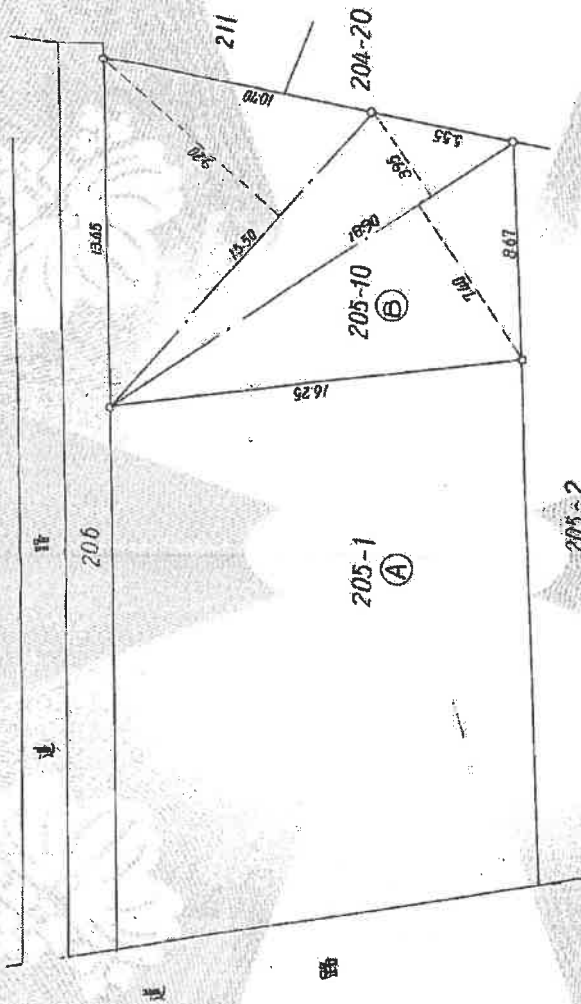
300301

47-9-28

地番	205-10-1
土地の所在	野田市清水町南畑

地積測量図

作製年月日	昭和47年9月25日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		



② 205-10 本積表	
1890 × 740 = 139,800	
1890 × 395 = 746,550	
1550 × 520 = 806,000	
合 計	357,1150
1/2	178,5575

(千葉県土地家屋調査士会印)

縮尺	1 / 200
----	---------

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
 (千葉県地方建設局相支局印)
 令和5年7月5日 東京法務局立川出張所 登記官

地図管理番号：M49797

A3 → A4

登記年月日：昭和58年10月24日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である
(本測方法務局特許商標)
令和5年7月5日 東京法務局立川出張所

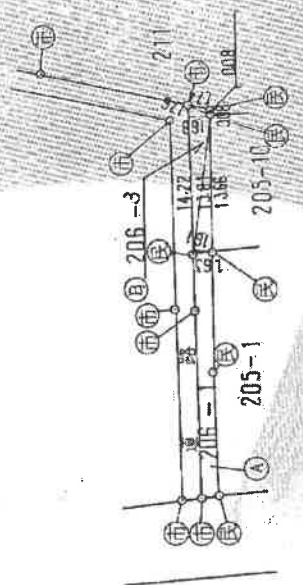
登記官

58.10.24
地積測量図

地番 206-3
土地の所在 野田希清水字兩

360362

A 求積	5900	-	2313225	=	3586775
B 求積	13.81	x	161 x 1/2	=	1111705
	14.22	x	168 x 1/2	=	119448
	1.76	x	008 x 1/2	=	00704
			合計	=	2313225



境界線の種類
市道路境界線
民地境界線

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500
(千葉土地家賃調査士会用品)

作製者 [Redacted]

A3 → A4

地図整理番号：M49798

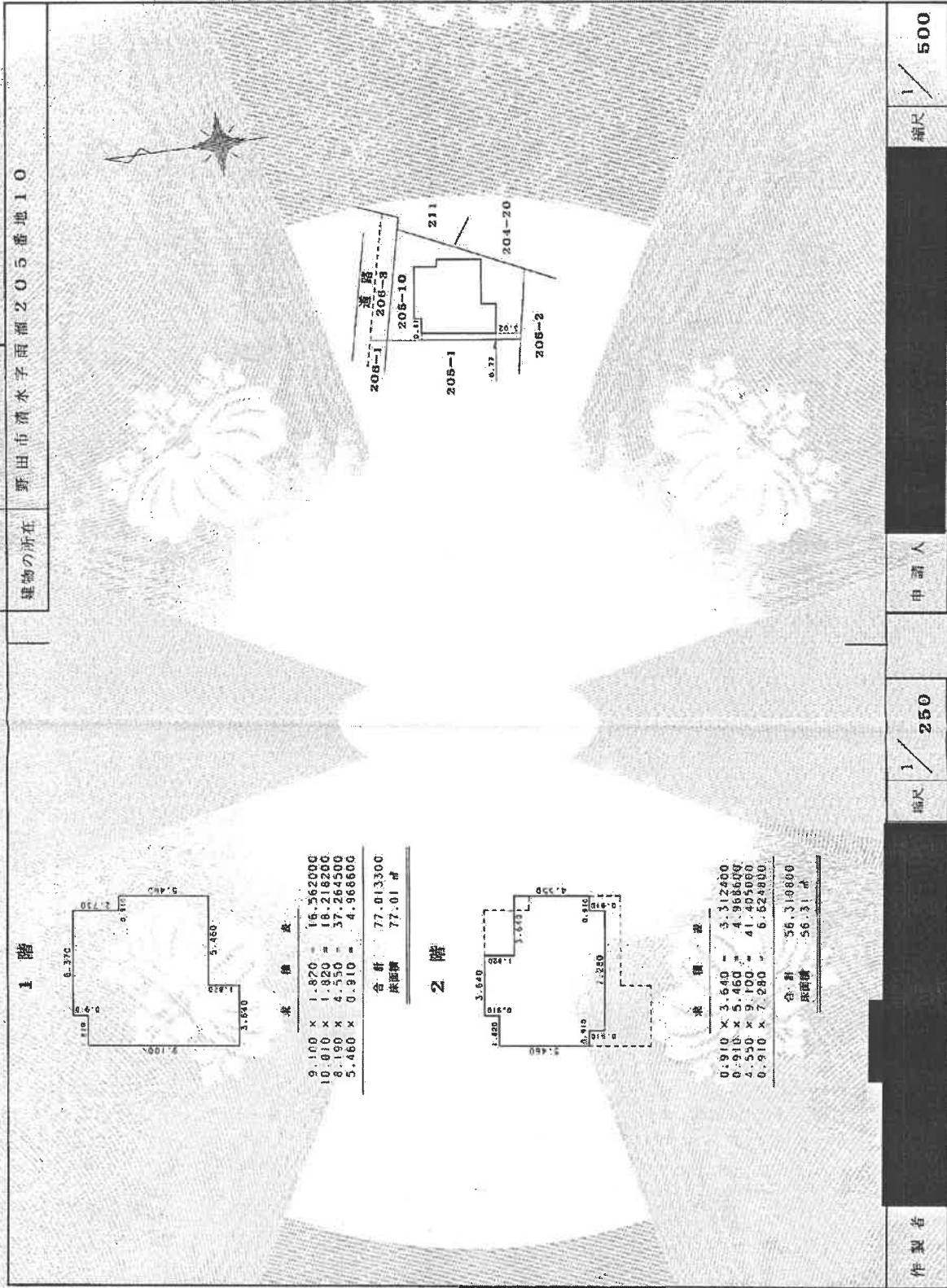
登記年月日：平成23年4月19日

これは図面に記載された内容を確認した建図である。
 (千葉県庁法務局相支局管轄)
 令和5年7月5日 東京法務局立川出張所 登録書

建築物各階平面図

家屋番号	205番10
建築物の所在	野田市清水子雨瀬205番地10

各階平面図



(日積書第2)

建物間取図

