

令和7年（ケ）第6号

注 意 書

本件の売却対象物件は「期間入札の公告」の物件目録に記載してあるとおり、建物のみの売却であり、土地は含まれておりません。

現況調査報告書及び評価書には、物件番号1として土地の記載がされていますが、売却対象外の土地ですので、ご注意ください。

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 5 日 午後 1 時 3 0 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 9 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 7 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 8 月 5 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

2 所 在 野田市谷津字田向 7 4 7 番地 1

家屋 番号 7 4 7 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	8 1 . 1 5 平方メートル
	2 階	7 7 . 0 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造平家建 (屋根不詳)

床 面 積 約 4 3 . 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家
建

床 面 積 約 5 8 . 8 0 平方メートル



令和7年3月31日

評価人 佐藤元彦 様

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

照 会 書

令和7年（ケ）第6号担保不動産競売事件につき、先に提出された評価書について、下記の点についてご教示等いただきたくご照会させていただきます。

なお、ご回答につきましては、下部回答欄によりご回答いただき、ファクシミリにて本書をご返送ください。よろしくお願いします。

記

本件において、物件1、2をそれぞれ個別売却することを前提に評価した場合、評価額はおよそいくら程になりますでしょうか。本件では超過売却（民事執行法73条）になる可能性があり、その成否を判断する参考にさせていただきますたく照会させていただきます。

※切り取らないでください。

（ご回答欄）

令和7年4月8日

千葉地方裁判所松戸支部民事部 御中

評価人

佐藤元彦

回

答

1. 物件1、2を個別売却することを前提として評価した場合

物件1の評価額は 2,160,000 円

物件2の評価額は 4,540,000 円

である。

2. 連絡事項等

別添 個別売却の場合 のとおり。

別添 個別売却の場合

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	16,889,000	-10,133,000	1.00	0.40	0.80	2,160,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：境界未確定であること、土壌汚染・地下埋設物の存する可能性があること、法定地上権の付着する土地であることによる市場性減価-0.60

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。

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
2	1,023,000	+7,093,000	1.00	0.70	0.80	4,540,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：境界未確定であり、土壌汚染・地下埋設物の存する可能性がある土地上の法定地上権付建物であることによる市場性減価-0.30

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。

物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番747番1）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

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2】

本件建物のために法定地上権が成立する売却対象外の土地（地番747番1）とその隣地（地番747番3）との境界が不明確である。

《 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 野田市谷津字田向
地 番 7 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 9 9 . 1 7 平方メートル

2 所 在 野田市谷津字田向 7 4 7 番地 1
家屋 番号 7 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 7 7 . 0 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 鉄骨造平家建 (屋根不詳)
床 面 積 約 4 3 . 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家
建
床 面 積 約 5 8 . 8 0 平方メートル



令和7年(ケ)第6号
令和7年2月12日受理
令和7年3月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

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 野田市谷津字田向
地 番 7 4 7 番 1
地 目 宅地
地 積 1 2 9 9 . 1 7 平方メートル
2. 所 在 野田市谷津字田向 7 4 7 番地 1
家屋 番号 7 4 7 番 1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 1 . 1 5 平方メートル
2 階 7 7 . 0 1 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														
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 上記の者が本件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3枚目「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	4枚目「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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>附属建物1</th> <th>附属建物2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>種類</td> <td>物置</td> <td>物置</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>鉄骨造平屋建（屋根不詳）</td> <td>軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>概測43.20㎡</td> <td>概測58.80㎡</td> </tr> </tbody> </table>				附属建物1	附属建物2	種類	物置	物置	構造	鉄骨造平屋建（屋根不詳）	軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建	床面積	概測43.20㎡	概測58.80㎡
	附属建物1	附属建物2													
種類	物置	物置													
構造	鉄骨造平屋建（屋根不詳）	軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺平屋建													
床面積	概測43.20㎡	概測58.80㎡													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅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	4枚目「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 保管開始日 平成 年 月 日 平成 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
（ 2 枚目）

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	野田市谷津字田向747番地1
家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺(階層不詳)
床面積(概略)	概測270.00㎡
所有者	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建築時期	☒ 平成4～5年頃 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者兼所有者の被相続人) ☐ 不明
その他の事項	1 本目的外建物は第三者に賃貸されており、借主は個人→株式会社山栄テクノ(個人が法人成した会社)→港シビル株式会社(吸収合併存続会社)に遷移している。 2 債務者兼所有者の陳述によれば、本目的外建物は、同人が物件2建物竣工の2～3年前に建てたとのことであったが、本目的外建物の賃借人から入手した建物賃貸借契約書(平成13年9月20日付)では、貸主が債務者兼所有者の被相続人となっていることから、本目的外建物の建築者は上欄記載のとおりと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 西側で県道に、南側で市道に接する不整形の土地で、本件建物、未登記附属建物、目的外建物の敷地、及び、債務者が営んでいた解体業の作業場、廃材置場として利用されている。
- 2 コンテナ(資材、用具入れと思料)、焼却炉、祠、コンクリートガラ、廃材等が散逸して存在しており、地表面には機械油の滲み跡も見られる等、解体業の作業場であることから土壤汚染や地中埋設物が存在している可能性は否定できない。なお、作業場、廃材置場としては西側隣地(747番2)及び北側隣地(744番8)を併せて使用している。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物には床が柔らかくなっている不具合があるとのことであり、リビング・ダイニング及び洗面所の大部分に合板が敷かれているが、この点以外には建物及び設備に不具合はないとのことである。
- 2 不要品や家財道具が山積している部分が多く、床面や壁面を視認できない部分が多かったが、キッチンの壁面に地震によるものと思われる亀裂があった以外には特記すべき損傷箇所は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 維持管理の状態はやや不良で、全体的に汚れが目についた。

■附属建物について

附属建物1, 附属建物2は、その構造や用途等から本件建物の附属建物に該当するものと判断した。いずれも劣化や破損が進んでおり、特に附属建物2は朽廃状態に近いものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

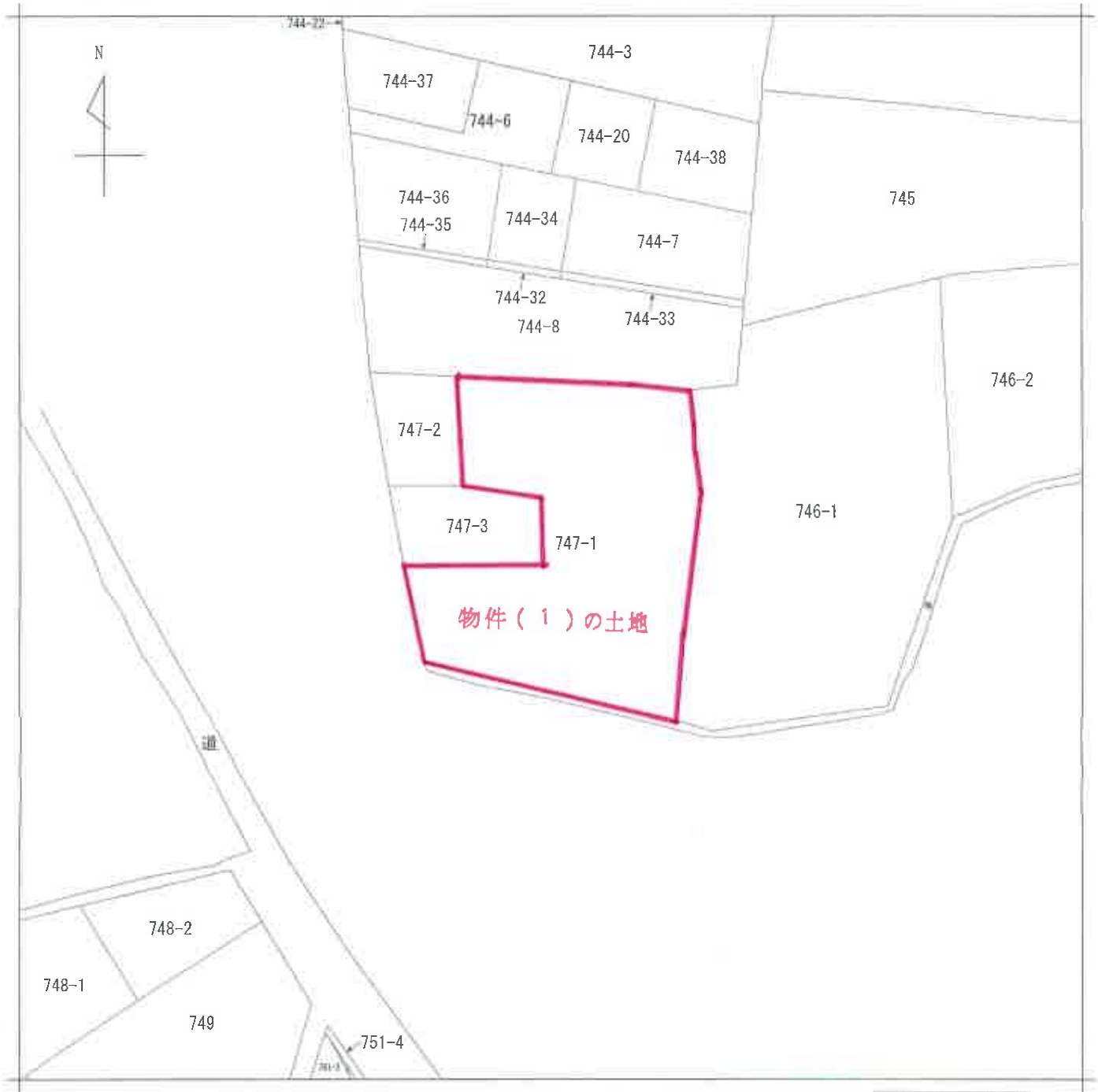
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 この家には、自分が息子と住んでいます。 2 南側の建物は東京の会社に貸しています。747番2土地は親戚から借りていますが、必要ないので返そうと思っています。 (以上、令和7年2月17日に面談聴取) 3 この家は、建ててからそれほど年数が経たない時から床が柔らかくなったので、リビング・ダイニング及び洗面所はフローリングの上に合板を敷いています。これ以外には設備を含めて不具合はありません。 4 株式会社山栄に賃貸している建物は、自宅(本件建物)を建てる2～3年前に自分が建てたものです。 (以上、令和7年3月14日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月14日 (金) 10:40-10:50	法務局松戸支局	物件1土地にある全建物の登記事項証明書、建物図面を申請するも物件2建物以外は存在しなかった。
R7年2月17日 (月) 16:05-16:30	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 債務者兼所有者に面談聴取
R7年2月18日 (火) : :	松戸支部執行官室	目的外建物につき、電力会社宛に電気 受 給契約に関する照会書発送(3月3日回答書受領) 需
R7年2月21日 (金) 9:50-10:00	法務局松戸支局	件外土地の登記事項証明書取得
R7年3月4日 (火) : :	松戸支部執行官室	目的外建物使用者宛に占有状況等に関する照会書発送(3月14日回答書受領) 件外土地(747番2)所有者宛に占有状況等に関する照会書発送(3月10日回答書受領)
R7年3月5日 (水) 8:50-9:10	野田市役所課税課	債務者兼所有者の固定資産課税台帳、建物図面写受領
R7年3月13日 (木) 12:45-14:20	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
R7年3月14日 (金) 10:00-10:05	松戸支部執行官室	債務者兼所有者に電話聴取
(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7年3月13日 債務者兼所有者と調査日時を約束のうえ臨場したが不在であったため、在宅していた同人の息子を立会わせて調査を実施した。 ☐ 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
(6 枚目)



(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	野田市谷津字田向				地番	747番1				
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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年1月7日

千葉地方法務局

登記官

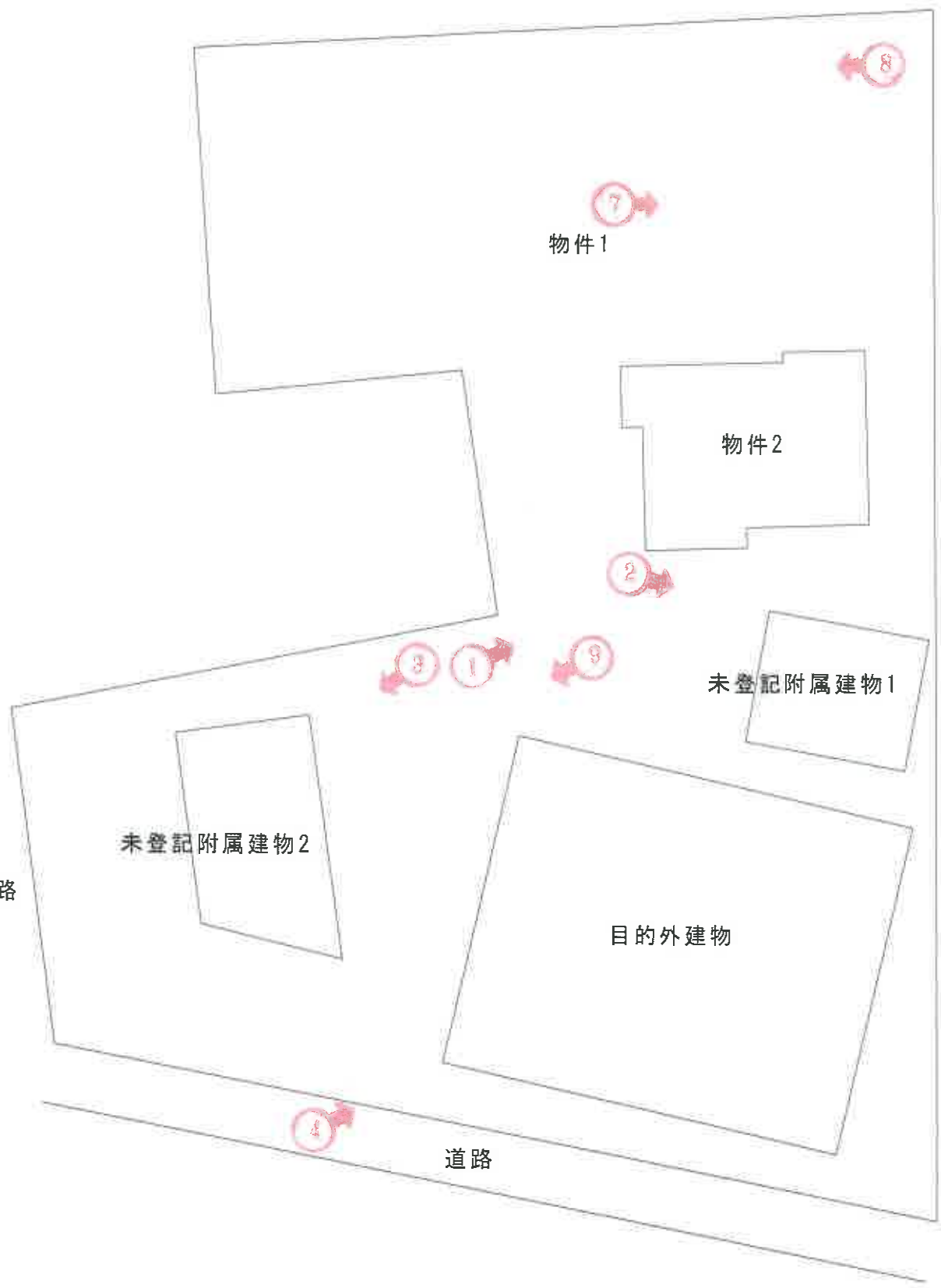
請求番号：11-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

6



写真撮影位置と方向

Scale 縮尺 1 : 2 5 0 土地建物位置関係図



(8 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。

(千葉県地方税務局相支局管轄)

令和7年1月7日

千葉県地方税務局

登記官

(9 枚目)

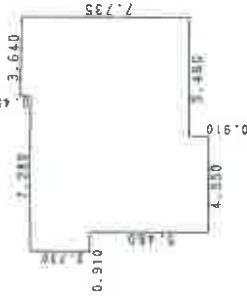
各階平面図

家屋番号 747-1

建物の所在 野田市谷津字田向747番地1

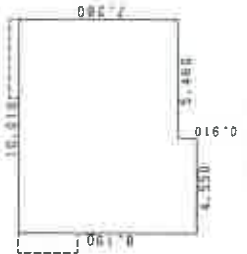
建物図面

1 階



求積表

2 階



求積表

物件(2)の建物

物件(1)の土地

写真撮影位置と方向

作製者

土地家屋調査士会

4 日作製

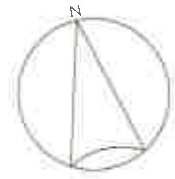
縮尺 1/250

申請人

縮尺

500

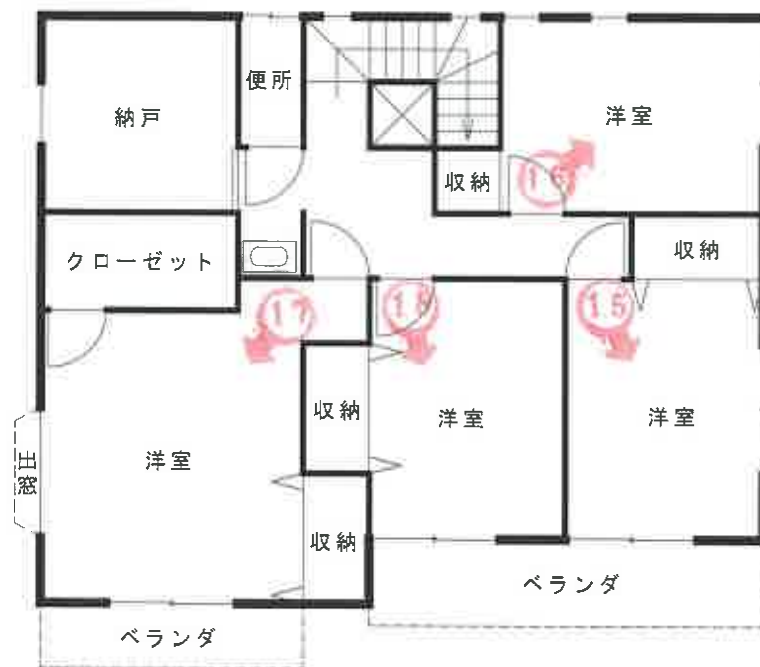
7.8.9 (千葉県土地家屋調査士会印紙)



1 階



2 階



←○写真撮影位置と方向

Scale 縮尺 1 : 100 間取図



1



2

物件 2

附属建物 1



3

附属建物 2



4

目的外建物



5

物件 2

目的外建物

附属 2 建物

件外建物

件外土地 (747-3)

(黄色破線はおおよその土地境を示す。
以下、同じ。)



6

物件 2

物件 1

件外土地



7

物件 2

物件 1



8

物件 1



9

焼却炉

祠



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8

令和 7 年 (ケ) 第 6 号

令和 7 年 3 月 13 日 現地調査

令和 7 年 3 月 13 日 評 価

第 5 6 4 7 号 発行番号

令和 7 年 3 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 11,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,130,000 円
物件2 (建物)	金 6,170,000 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 未登記附属建物1 種類 物置 構造 鉄骨造平家建(屋根不詳) 床面積 概測43.20㎡ 未登記附属建物2 種類 物置 構造 軽量鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 概測58.80㎡ 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 | 野田市谷津字田向 | |
| | 地 番 | 7 4 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9 9 . 1 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市谷津字田向 7 4 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 7 4 7 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 7 . 0 1 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「七光台」駅から北東方へ約950m（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	市街化調整区域（線引き：昭和45年7月31日） なし 指定 60% 指定200% なし 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（西，南）， 間口（西側公図上約14m程度），奥行（約39m程度） 地積（登記地積1,299.17㎡。境界未確定で現況地積と登記地積 が一致するか否か不詳。）	
接面道路の状況	西側：県道，幅員（約9m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（優る），高低差（道路と等高） 南側：市道，幅員（約2.7m），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	西側：建築基準法第42条第1項第1号 南側：建築基準法第42条第2項
	セットバック	セットバック必要。
	再建築の可否	建築基準法の接道条件を充たしている。 都市計画法上，再建築できる可能性がある。
土地の利用状況 等	物件1は，物件2の建物，未登記附属建物1（鉄骨造平家建（屋根 不詳）物置 床面積概測43.20㎡），未登記附属建物2（軽量鉄骨 ・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 床面積概 測58.80㎡），未登記目的外建物（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺作 業所（階層不詳）床面積概測270.00㎡（賃貸借中），所有者： 土地所有者と同じ。）の敷地として使用されている。 境界未確定で隣地（747番3）上の未登記件外建物が対象土地に 越境しているか否か不詳。	

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：不詳（井戸を使用している可能性がある） ガス配管：なし 下水道：なし
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。 一部に産業廃棄物が残存しており、土壌汚染の存する可能性は不詳。 ・ 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不詳。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
特 記 事 項	・ 野田市洪水ハザードマップの浸水想定区域内にある。 ・ 東側隣地内の工場用タンクに近接している。 ・ 産業廃棄物、仮設の物置、石祠、立木（東側隣地に越境している）等がある。 ・ 旧法の既存宅地の確認に基づき都市計画法第43条許可を取得している（3件）。 1) 平成7年3月13日H6東都指令第8号の148（747番1の一部，306.49㎡，専用住宅（県道敷地延長）） 2) 平成7年3月13日H6東都指令第8号の149（747番1の一部・747番3（件外土地），773.03㎡，事務所併用住宅） 3) 平成7年3月13日H6東都指令第8号の150（747番1の一部，817.25㎡，自己用倉庫） ・ 市街化区域から1.1kmの範囲内にあり，線引き日前から宅地であり，建築物が40以上連たんしている可能性がある。 野田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第5条（5）に該当する可能性がある。

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7年8月1日新築 約30年 約 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	軽量鉄骨造 瓦 サイディング材 ビニールクロス, プリント合板ほか ビニールクロスほか フローリング, 畳ほか 電気, プロパンガス, 浄化槽ほか 井戸を使用している可能性がある。
床面積(現況)	延158.16㎡(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 5LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る(居住者によれば1階居間の床が柔らかくなっている(板を置いている)。建具の損傷, 内部仕上の汚損等がある。)	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特 記 事 項	・ 建築確認(H7.4.11東240号)がある。検査済証交付の記録がない(野田市)。 ・ 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。 ・ 未登記附属建物1(鉄骨造平家建(屋根不詳)物置 床面積概測43.20㎡ 経済的残存耐用年数約0年), 未登記附属建物2(軽量鉄骨・鉄筋コンクリート 造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 床面積概測58.80㎡ 経済的残存耐用年数約0年)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（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	31,400	0.46	1,299.17	0.90	16,889,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（野田（県）－17）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/70 = 31,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：角地+0.03 形状-0.05 セットバックを要する-0.02

規模が大きい-0.50 産業廃棄物等がある-0.02

東側隣地の利用状況-0.02

$(1+0.03) \times (1-0.05) \times (1-0.02) \times (1-0.50) \times (1-0.02)$
 $\times (1-0.02) = 0.46$

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＝ オ エ
2 主である建物	140,000	158.16	0.035	775,000
未登記附属建物1	120,000	43.20	0.025	130,000
未登記附属建物2	80,000	58.80	0.025	118,000
合計				1,023,000

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）＝

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

物件2

主である建物

経過年数30年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率30%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 ＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (30 \div (0 + 30))) \times (1 - 0.30) = 0.035$

未登記附属建物1

経過年数不詳 x，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率50%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 ＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (x \div (0 + x))) \times (1 - 0.50) = 0.025$

未登記附属建物2

経過年数不詳 x，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率50%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 ＝ $(1 - (1 - 0.05) \times (x \div (0 + x))) \times (1 - 0.50) = 0.025$

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	16,889,000	0.60×0.30 0.60×0.70	3,040,000 7,093,000 計 10,133,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

未登記附属建物1・2の建築時期を物件2の主である建物より古い時期、未登記目的外建物の建築時期を物件2の主である建物と同程度の時期と推定した。

未登記目的外建物の敷地部分の面積割合を約30%程度と推定した。

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	16,889,000	-10,133,000	1.00	0.95	0.80	5,130,000
2	1,023,000	+7,093,000	1.00	0.95	0.80	6,170,000
一 括 価 格 (合 計)						11,300,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：境界未確定であること、土壌汚染・地下埋設物の存する可能性があることによる市場性減価-0.05

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

基準地価格(野田(県)－17)

所 在 野田市東金野井字前在家969番3外

価 格 22,000円/㎡

位 置 東武野田線「川間」駅から1,700m

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 549㎡

供給処理施設 水道, ガス

接 面 街 路 南3.6m市道

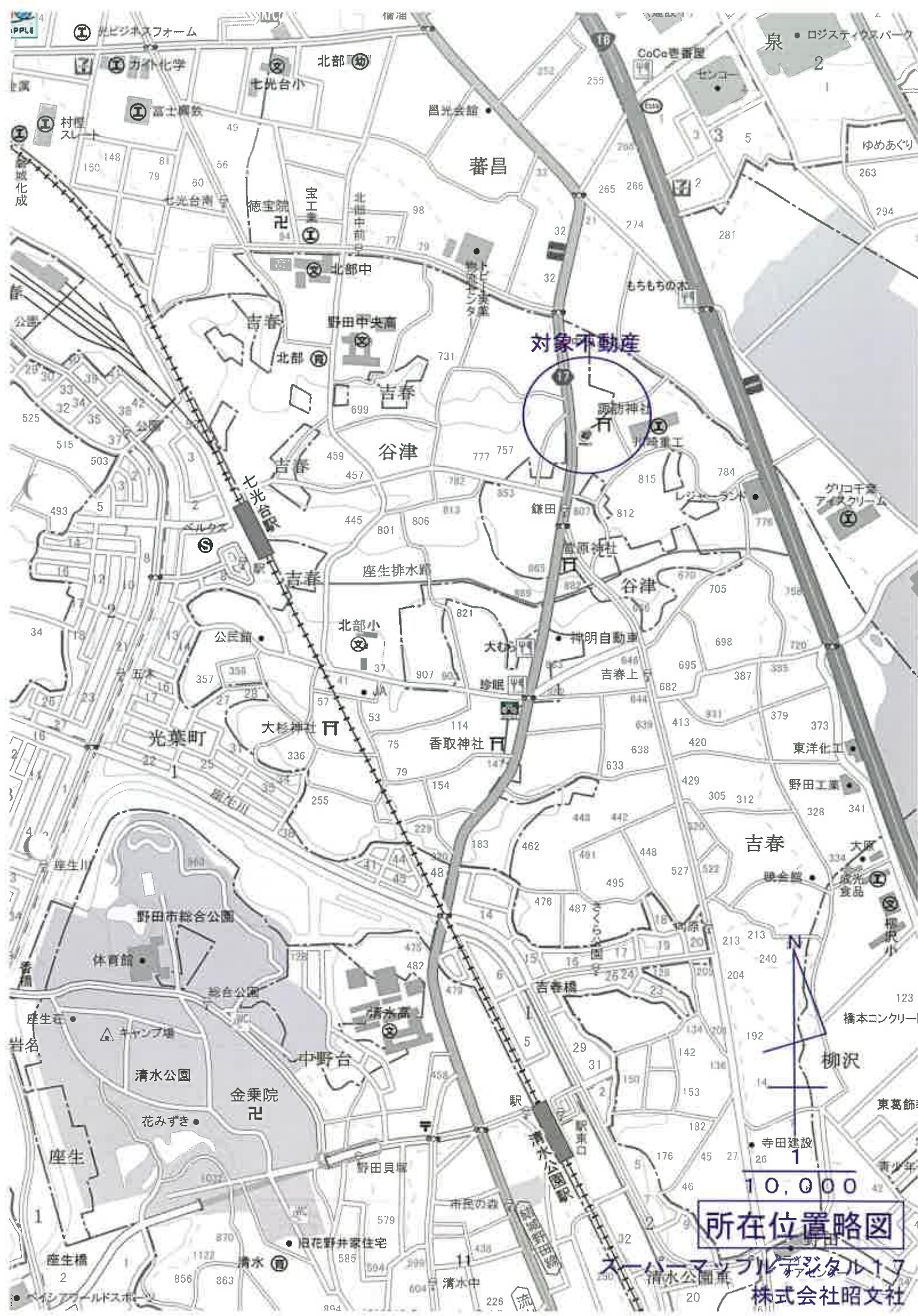
用 途 指 定 等 市街化調整区域 (60/200)

地 域 の 概 要 農家住宅周辺に農地, 林地, 一般住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

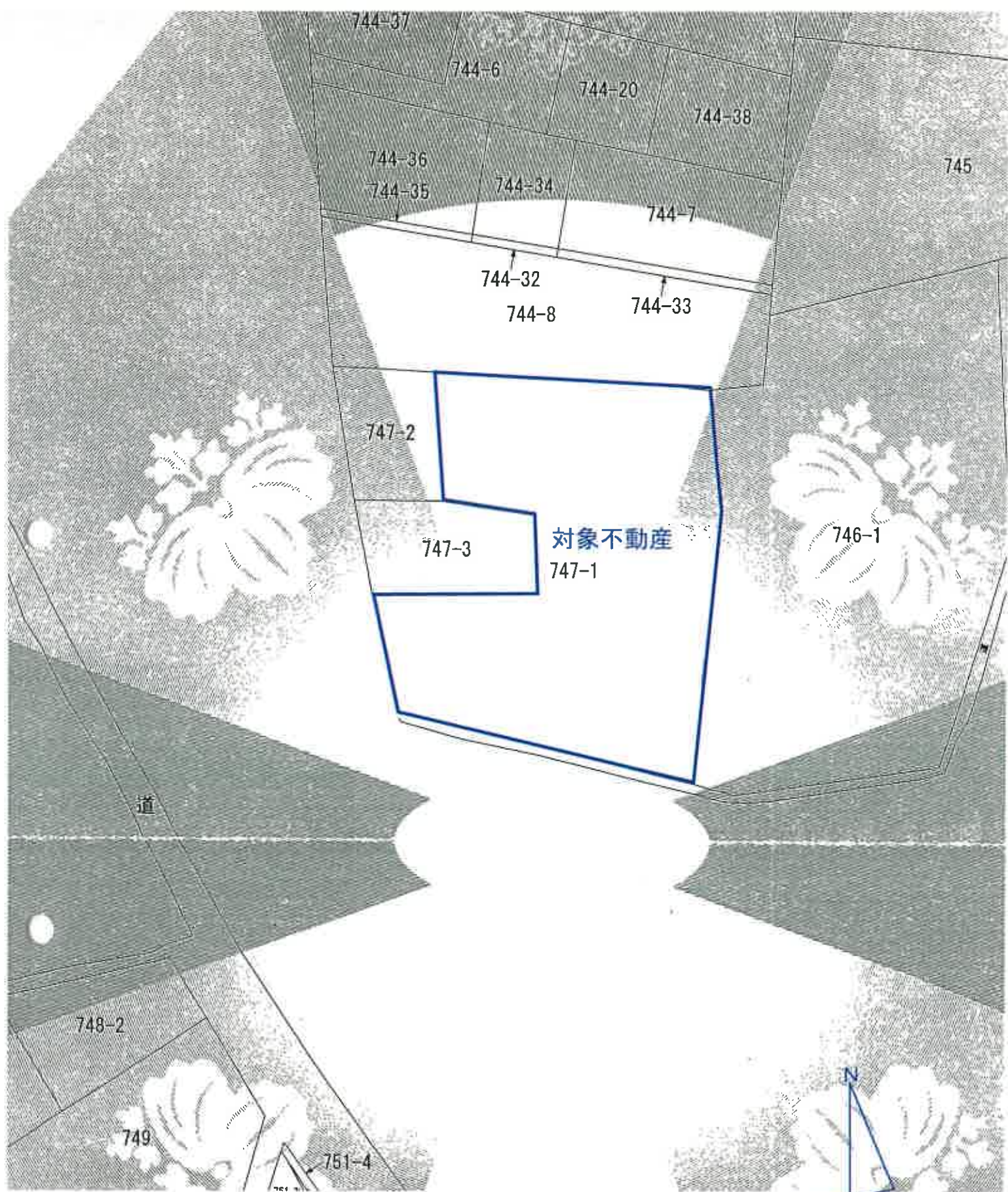
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上



所在位置略図

スーパーマートデジタル17
株式会社昭文社



公 図 写

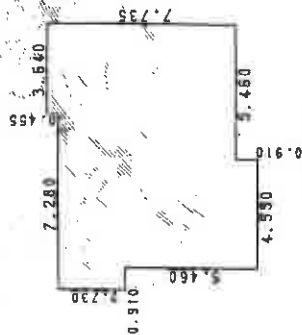
74-1

家屋番号

野田市谷津字田向747番地1

建物の所在

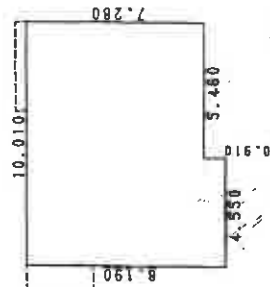
1 階



求積表

2.730 X 0.910	=	2.484300
8.190 X 4.550	=	37.264500
7.280 X 1.820	=	13.249600
7.735 X 3.640	=	28.155400
合計		81.153800
床面積		81.15 m ²

2 階



求積表

8.190 X 4.550	=	37.264500
7.280 X 5.460	=	39.748800
合計		77.013300
床面積		77.01 m ²

作製者

士

日作製

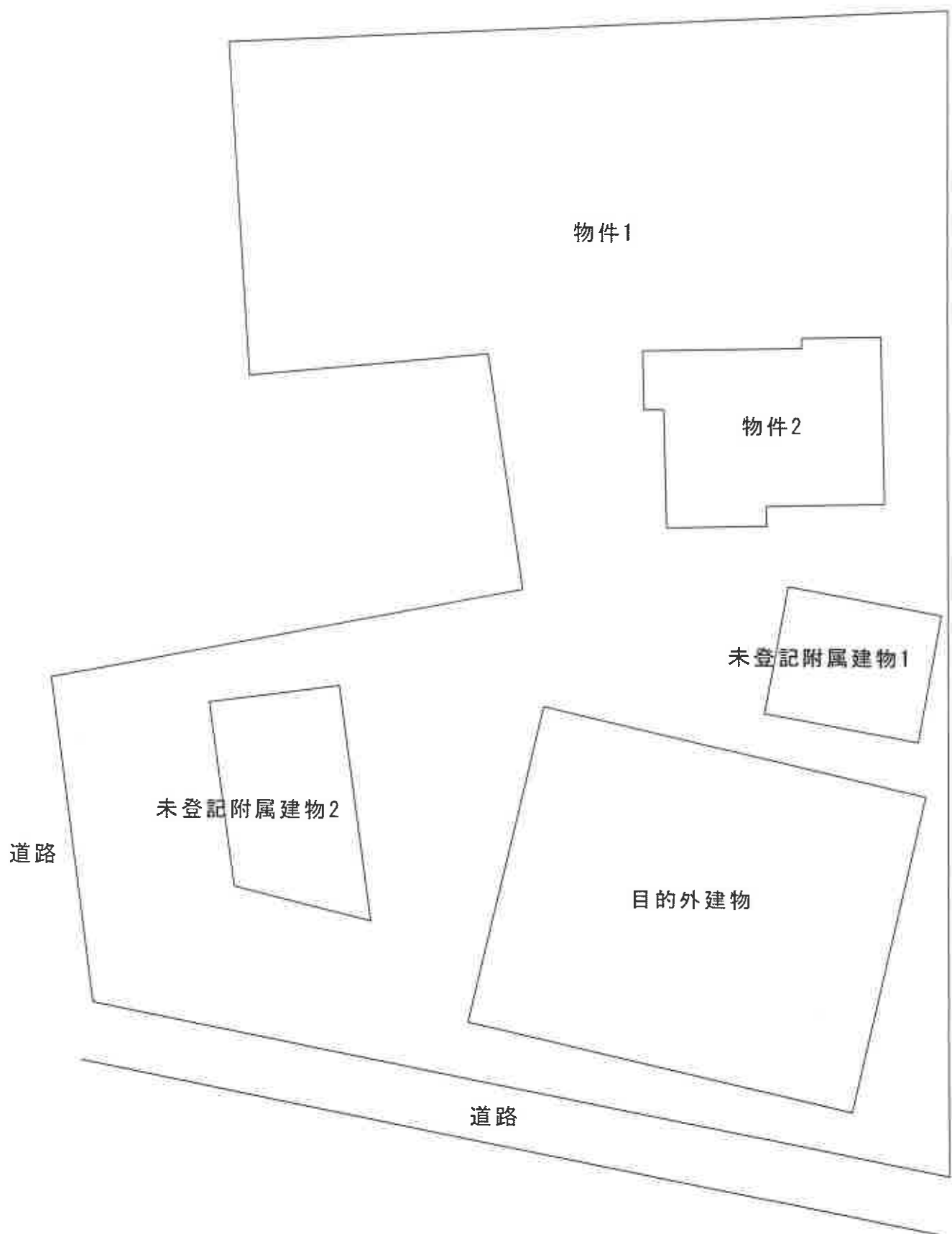
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

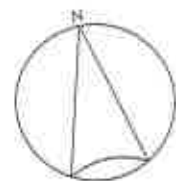
本図面はB4版をA4版に縮小したものであります。

(千葉土地調査士会用紙)



Scale 縮尺 1 : 2 5 0 土地建物位置関係図

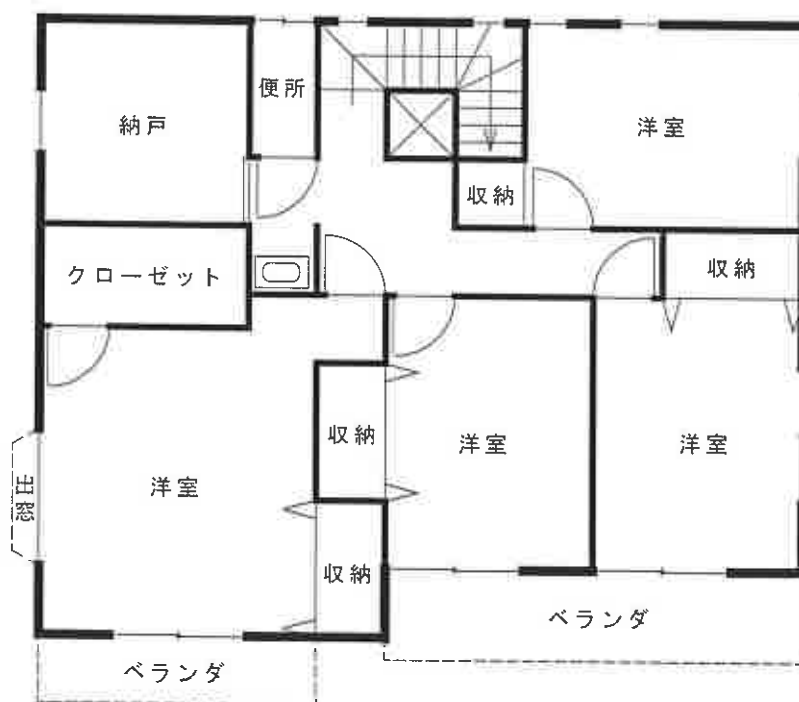




1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図