

令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年（ヌ）第 1 3 号

注 意 書

本件は、令和 7 年（ヌ）第 3 号事件に令和 7 年（ヌ）第 1 3 号事件が併合されています。

両事件の物件番号の対照関係は下記のとおりとなりますので、現況調査報告書及び評価書をご覧になる際の参考にしてください。なお、入札書に記載する物件番号は物件明細書に記載された番号（物件番号 1 ～ 3）になりますので、ご注意ください。

記

現況調査報告書及び 評価書の物件番号		物件明細書に記載 された物件番号
事 件 番 号	物 件 番 号	
令和 7 年（ヌ）第 3 号	1	1
	2	2
令和 7 年（ヌ）第 1 3 号	1	3

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 9 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 9 月 30 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	5,740,000 4,592,000	一括	1,148,000	26,963	5,443
1	2,040,000				
2	3,490,000				
3	210,000				



11

物 件 目 録

1 所 在 野田市桜台字原ノ内
地 番 191番69
地 目 宅地
地 積 129.09平方メートル
(令和7年(又)第3号事件の物件番号1)

2 所 在 野田市桜台字原ノ内196番地1
家屋 番号 196番1
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 52.88平方メートル
2階 44.61平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約49.58平方メートル
2階 約37.18平方メートル
(令和7年(又)第3号事件の物件番号2)

3 所 在 野田市桜台字原ノ内
地 番 191番78
地 目 宅地
地 積 13.48平方メートル
(令和7年(又)第13号事件の物件番号1)



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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

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 野田市桜台字原ノ内
地 番 191番69
地 目 宅地
地 積 129.09平方メートル
(令和7年(又)第3号事件の物件番号1)

2 所 在 野田市桜台字原ノ内196番地1
家屋 番号 196番1
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 52.88平方メートル
2階 44.61平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約49.58平方メートル
2階 約37.18平方メートル
(令和7年(又)第3号事件の物件番号2)

3 所 在 野田市桜台字原ノ内
地 番 191番78
地 目 宅地
地 積 13.48平方メートル
(令和7年(又)第13号事件の物件番号1)



令和7年(ヌ)第3号 (令和7年2月12日受理)
令和7年(ヌ)第13号 (令和7年5月23日受理)
令和7年6月10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 | 野田市桜台字原ノ内 | |
| | 地 番 | 1 9 1 番 6 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9 . 0 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市桜台字原ノ内 1 9 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 6 番 1 | |
| | 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 | 5 2 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 6 1 平方メートル |

物 件 目 録

1	所 在	野田市桜台字原ノ内
	地 番	191 番 78
	地 目	宅地
	地 積	13.48 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	令和7年(ヌ)第3号 物件1、令和7年(ヌ)第13号 物件1		
現況地目	☒ 宅地（上記の両物件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	4枚目「その他の事項」のとおり		
建物	令和7年(ヌ)第3号 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：1階 約49.58㎡（登記面積との相違 ▲約3.3㎡） 2階 約37.18㎡（登記面積との相違 ▲約7.43㎡）		
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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 南東側で市所有道路に接し、令和7年(ヌ)第3号物件1及び、令和7年(ヌ)第13号物件1の一体で本件建物の敷地として利用されている宅地である。
- 2 本件土地は、平成20年頃に周辺土地との分合筆により区画割された土地で、債務者(所有者)の被相続人が平成20年に所有権を取得したものであるが、本件建物は昭和40年11月新築・昭和50年11月保存登記されたものであるため、本件建物の敷地は元は大きな土地の一部分を借地していたものと思われる。この分合筆により令和7年(ヌ)第3号物件1土地の地番(191番69)と物件2建物の家屋番号(196番1)との不一致が生じ、並びに、建物図面と現況(土地建物位置関係図)との相違が生じたものと思われる。
- 3 北東側に下屋状の鉄骨製の物置があり、北西側に木製の物置があるが、前者は外気遮断性がなく、後者は土地定着性に欠けるため、いずれも建物に該当しないものである。

■本件建物について

- 1 債務者(所有者)等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際に以下の難点を認めた。なお、建物内は家財道具が散乱し床・壁面等を視認できない部分が多かったため、下記以外にも問題箇所がある可能性は否めない。
 - 1) 2階軒裏が傷み穴があいている(写真1、2参照)。
 - 2) 外壁に蔦が絡んでいる。
 - 3) 2階和室の天井に雨漏りが見られる(写真12参照)
 - 4) 2階洋室の天井が浮いている(写真11参照)。
- 2 維持管理の状態は不良で、汚れが目立つうえ、経年による損耗劣化が著しい。
- 3 1、2階とも現況の床面積は登記上の床面積よりも少ないが、その理由は不明である。

■再立入調査

後行事件として申し立てられた令和7年(ヌ)第13号事件の調査のため現地に臨場したところ、本件建物の浴室窓が割られており、何者かが侵入した形跡が見られたため、後日、立会人を立ち会わせてうえ評価人とともに再度本件建物への立入調査を実施した。その際には室内が僅かに荒らされたような変化が認められたが、前記の窓ガラスの破損以外には、3月3日に実施した立入調査時点からの顕著な変化はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者(所有者)が、居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。

- 1) 郵便ポストに債務者(所有者)姓の表示があること
- 2) 電気受給契約の名義人が債務者(所有者)の前主(被相続人)であること(電灯契約は令和4年3月10日終了、深夜電力契約は令和4年1月28日終了)
- 3) 債務者(所有者)以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

(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
R7年2月14日 (金) 10:40-10:55	法務局松戸支局	周辺土地及び建物の登記事項証明書、公図取得
R7年2月17日 (月) 15:30-15:45	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年2月18日 (火) : : :	松戸支部執行官室	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) 債務者(所有者)宛に求連絡書を発送(連絡なし)
R7年3月3日 (月) 12:30-13:30	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
R7年5月28日 (水) 9:50-10:00	物件所在地	令和7年(ヌ)第13号物件1の調査のため臨場
R7年6月6日 (金) 12:00-12:20	物件所在地	立入調査(5月28日に臨場したところ、本件建物に何者かが侵入した形跡を認めたため、立会人を立ち会わせ たうえ再調査を行ったもの)
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。

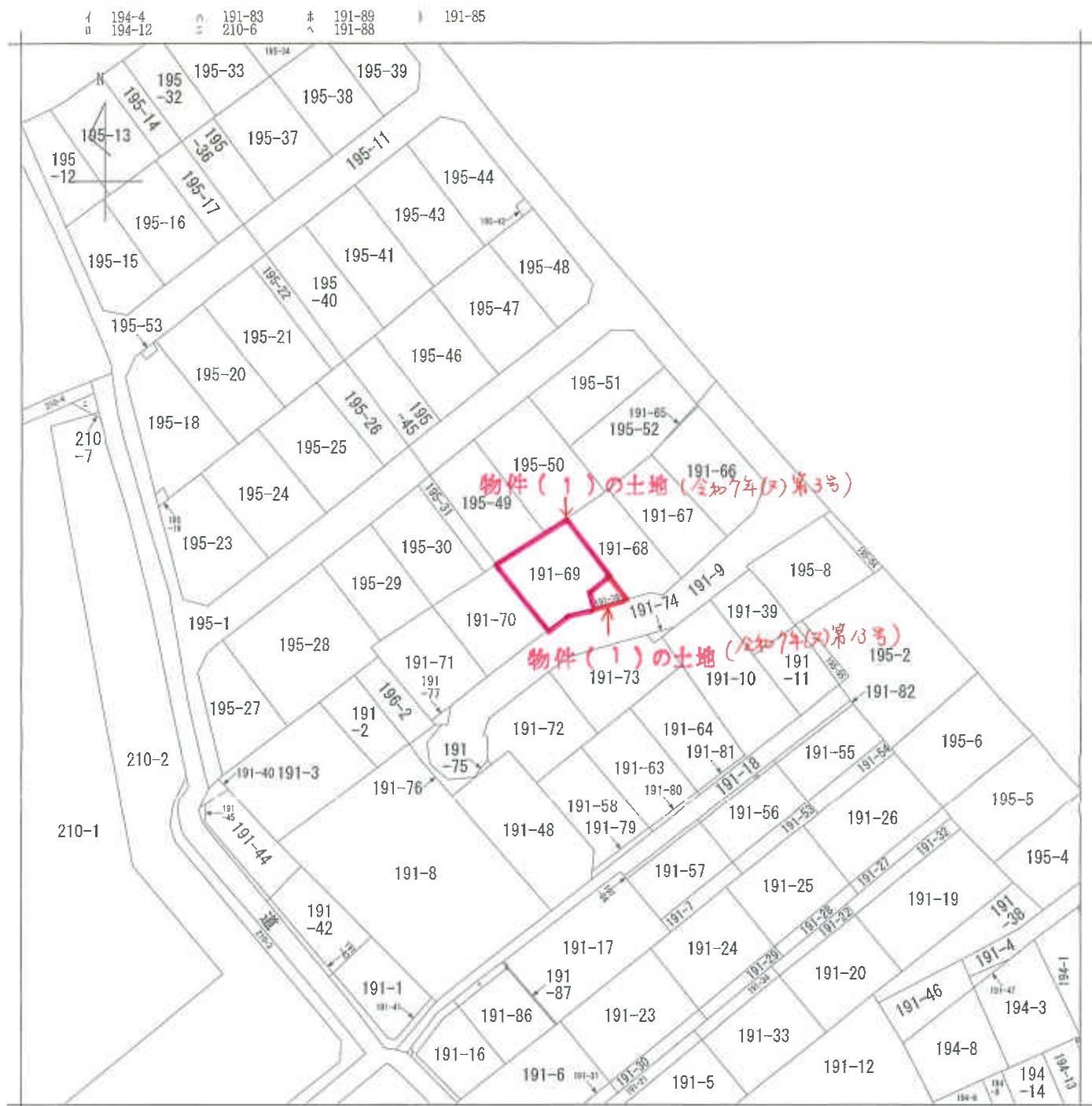
■ 令和7年3月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

■ 令和7年6月6日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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
(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	野田市桜台字原ノ内				地番	191番69			
出力縮	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	明治9年5月16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

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

令和7年1月7日 東京法務局台東出張所
(千葉地方法務局中央区管轄)
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。

登記官

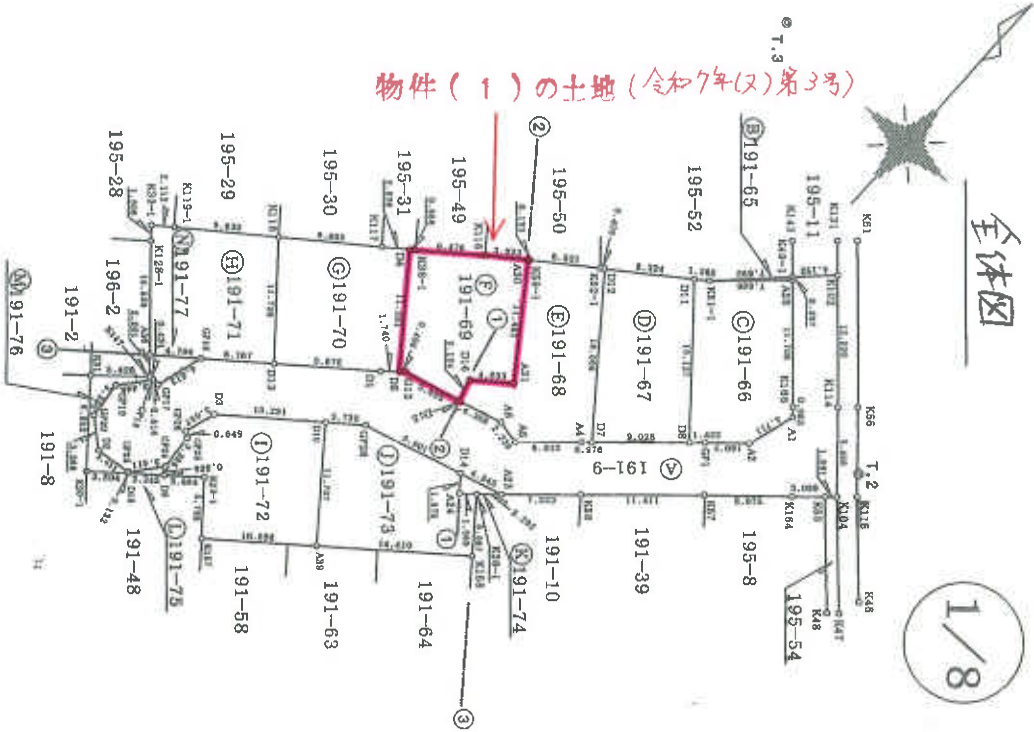
310463

地 番	191-9 191-65 乃至 191-77
地 積 測 量 図(全図)	(5) 土地積測量図(全図) 縮尺 1/500
土地の所在	野 田 市 桜 台 字 原 ノ 内

全体図

1/8

物件(1)の土地(令和7年(又)第3号)



作成者	土地
申請人	年 3 月 1 1 日(作成)
縮尺	1/500

令和7年1月7日
千葉県地方事務局付寄局管轄
東京法務局台東出張所
登記官

A3判をA4判に縮小

平成20年参月参日登記

310465

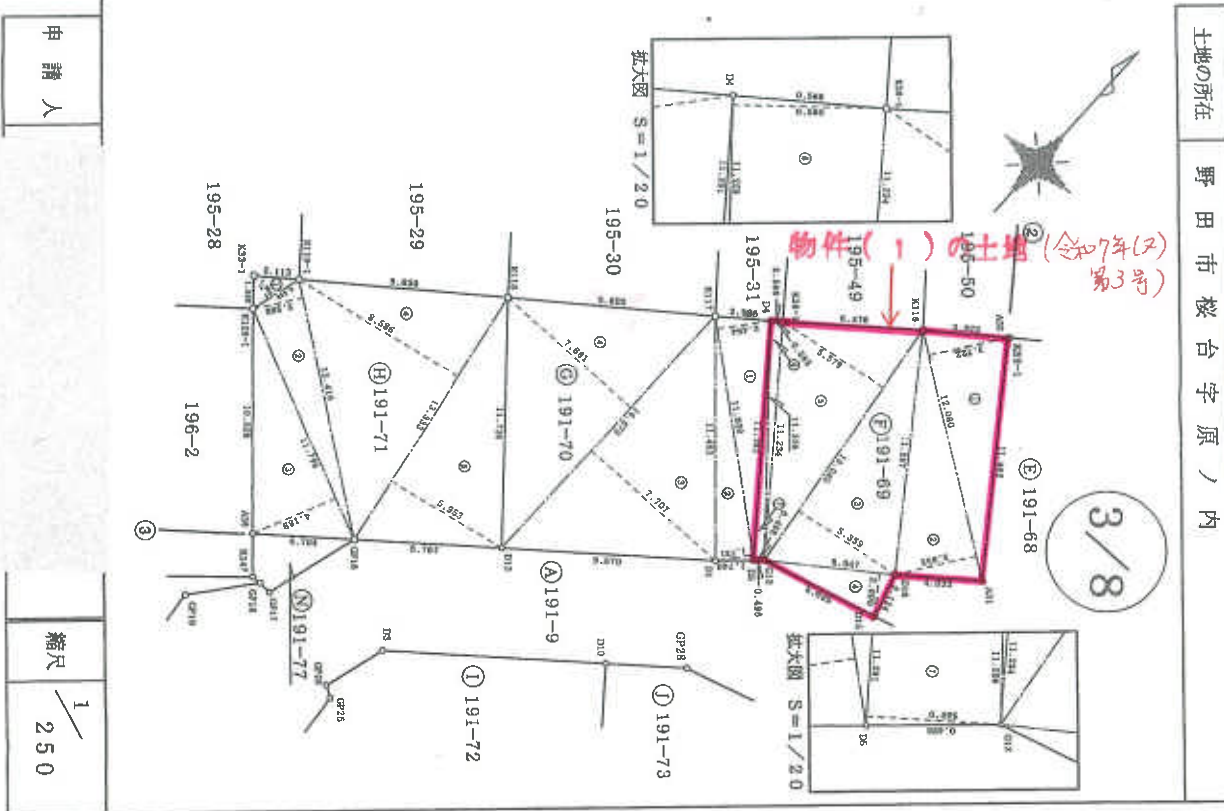
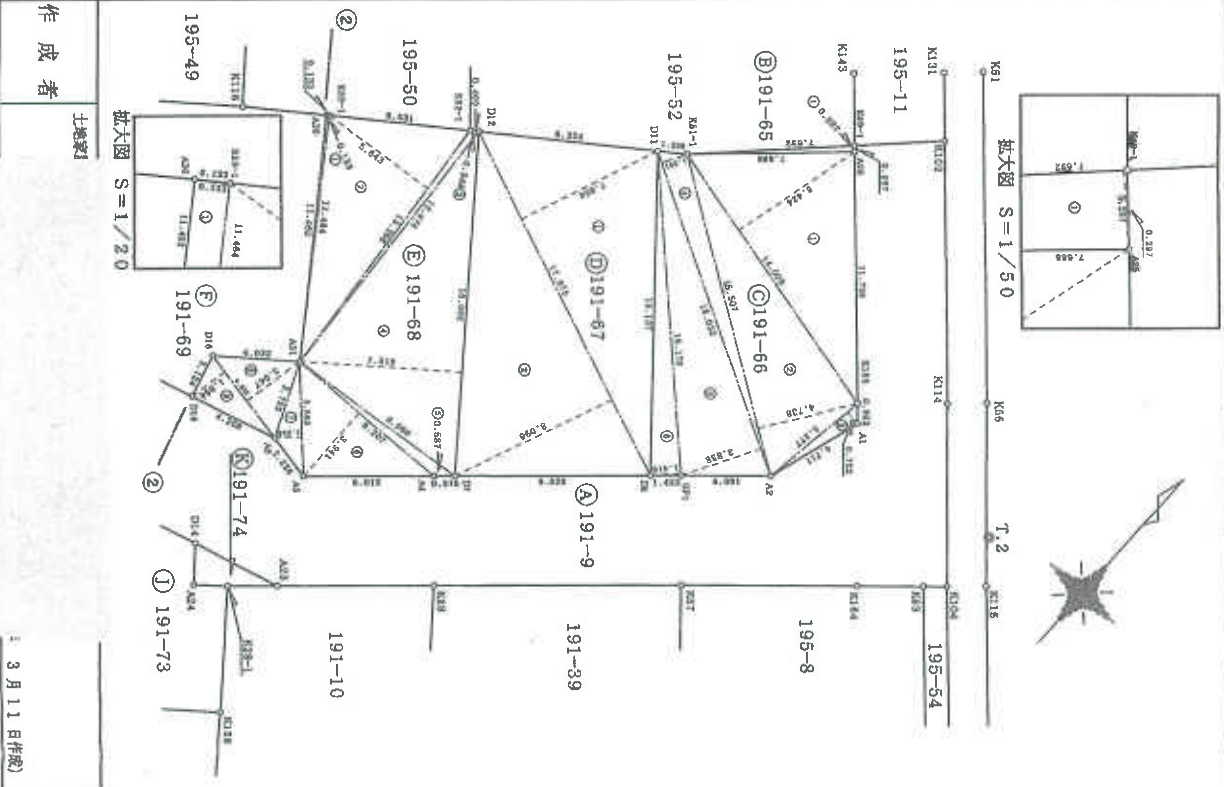
地番	191-9 191-65乃至191-77
土地の所在	野田市桜台字原ノ内
地積測量図	10.33/



拡大図 S=1/50

T.2

195-11
195-54
195-8
191-39
191-10
191-73
191-72
196-2



作成者
土地家

申請人
3月11日作成

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。
(千葉県地方税務局相支局管轄)
令和7年3月5日 東京法務局台東出張所

登記官

(10 枚目)

310471

地番 191-68-78

土地積測量図

地番 符号	① 191-68 底辺	高さ	倍面積
1	11.464	0.133	1.524712
2	13.266	5.643	74.860038
3	13.476	0.348	4.689648
4	16.068	7.519	120.815292
5	8.966	0.587	5.263042
6	8.207	3.941	32.343787
7	5.383	0.684	3.681972
倍面積			243.178491
面積			121.5892455
地積			121.58 m ²

地番 符号	② 191-78 底辺	高さ	倍面積
1	4.433	0.698	3.094234
2	4.832	3.047	14.723104
3	4.832	1.894	9.151808
倍面積			26.969146
面積			13.4845730
地積			13.48 m ²

座標一覧表

(任意座標)

点名	X座標	Y座標	杭種別
A4	521.533	522.851	コンクリート杭
A5	517.512	518.382	コンクリート杭
A6	517.968	516.193	コンクリート杭
A30	530.674	507.928	コンクリート杭
A31	521.386	514.845	金属プレート
D7	522.187	523.675	コンクリート杭
D12	534.826	513.854	コンクリート杭
D15	516.872	512.027	コンクリート杭
D16	518.918	511.456	コンクリート杭
D19	517.759	517.193	金属プレート
K118	528.346	504.771	金属プレート
K52-1	534.588	513.323	コンクリート杭
K59-1	530.753	508.035	コンクリート杭
ST.1	520.573	528.468	任意多角点
ST.2	512.732	517.812	任意多角点
X.1	515.577	519.127	引張点 (刻み)
X.2	512.340	506.150	引張点 (刻み)

土地家屋調査士

作成者

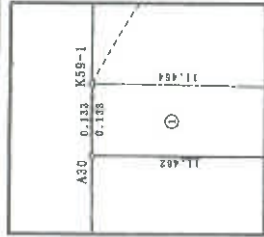
申請人

縮尺

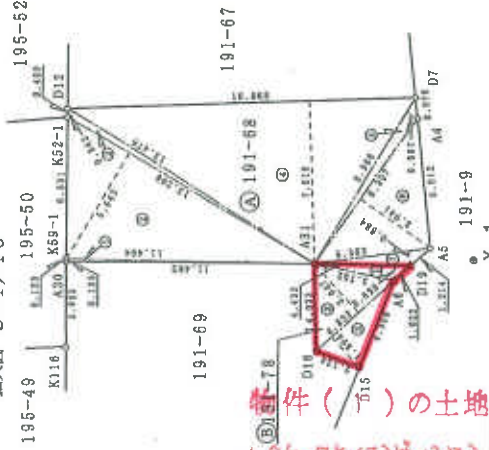
1/250

(平成20年7月16日作成)

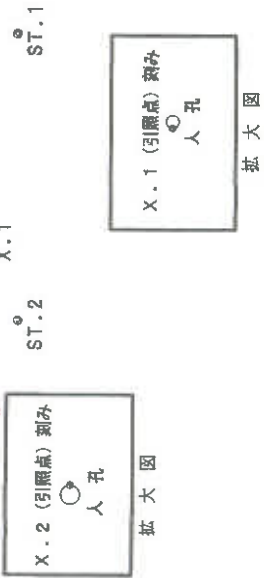
土地の所在 野田市桜台字原ノ内



拡大図 S=1/10



物件(一)の土壌
(令和7年(甲)第13号)



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した書面である。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和7年1月7日

東京法務局台東出張所

登記号

(11 枚目)

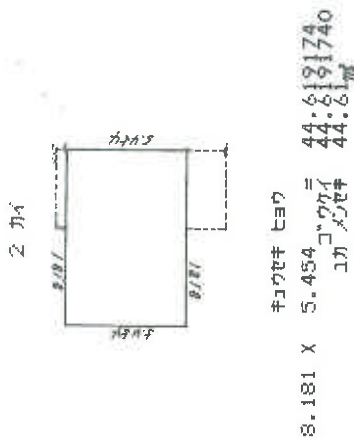
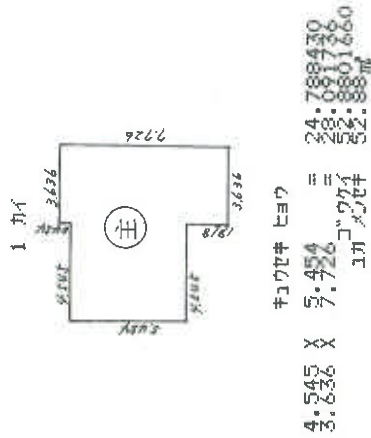
434

各階平面図

家屋番号 196番ノ

建物図面

野田市桜台字原ノ内ノ96番地ノ



第2(2)の建物の図面(令和7年(ア)第3号)

作製者

昭和60年1月7日作製

縮尺 1/250

申請人

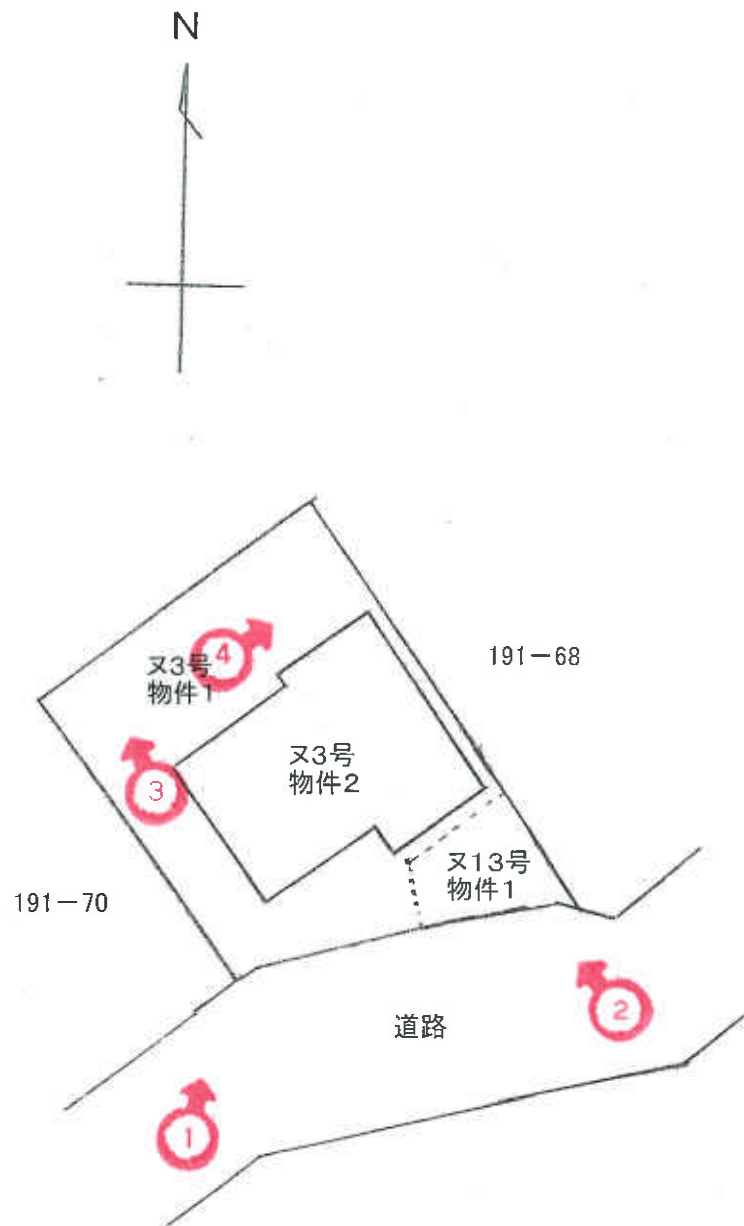
縮尺 1/500

560.1.8

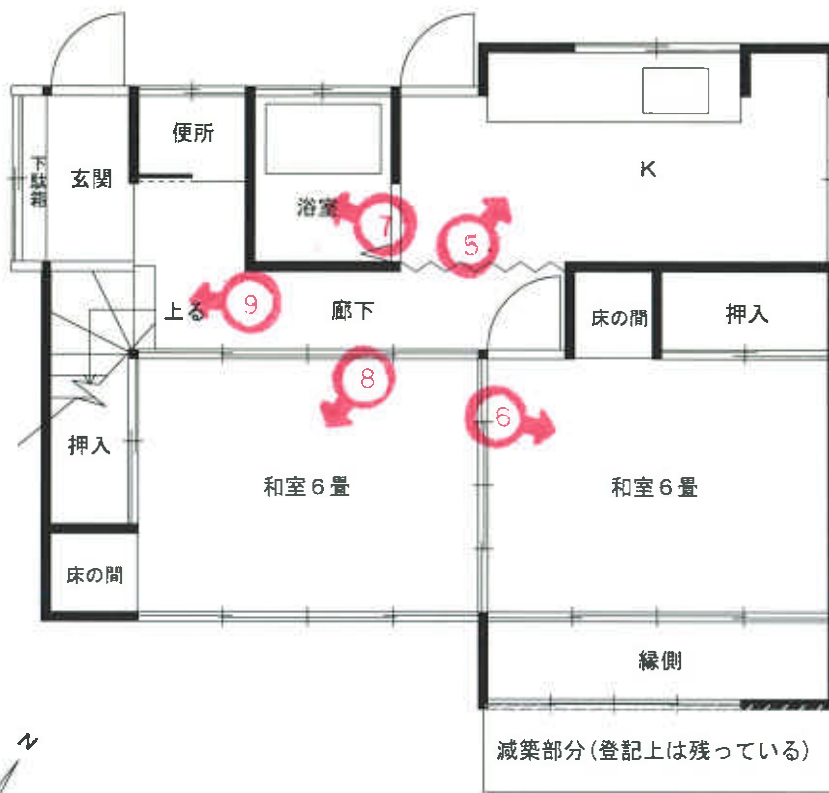
(千葉土地家屋調査士会利用紙)

A3判をA4判に縮小

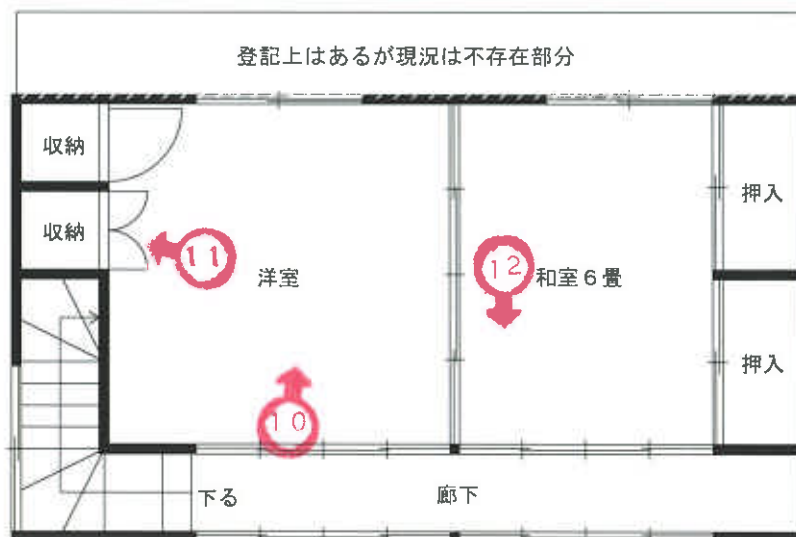
土地建物位置関係図



◀○ 写真撮影位置と方向



1 階間取図



2 階間取図

←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 2 (7 年 (又) 3)
物件 1 (7 年 (又) 3)
物件 1 (7 年 (又) 13)
(地番 : 191-78)

(黄色破線はおおよそ
の土地境を示す)



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

(BIT用)

令和7年(又)第3号・第13号
令和7年3月3日現地調査
令和7年6月6日現地調査
令和7年6月7日評価
第3260号発行番号
令和7年6月11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

増間真一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
(ヌ)第3号物件1 (土地)	金 2, 0 4 0, 0 0 0 円
(ヌ)第13号物件1 (土地)	金 2 1 0, 0 0 0 円
(ヌ)第3号物件2 (建物)	金 3, 4 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、(ヌ)第3号物件1乃至(ヌ)第3号物件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合計価格である。
- 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 (ヌ)第3号物件1及び(ヌ)第13号物件1の内訳価格は(ヌ)第3号物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、(ヌ)第3号物件2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
(ヌ)第3号 1	物件目録記載のとおり。		同左
(ヌ)第13号 1	物件目録記載のとおり。		同左
(ヌ)第3号 2	物件目録記載のとおり。		床面積 1階 約49.58㎡ 2階 約37.18㎡ 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 | 野田市桜台字原ノ内 | |
| | 地 番 | 1 9 1 番 6 9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 2 9 . 0 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市桜台字原ノ内 1 9 6 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 1 9 6 番 1 | |
| | 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 | 5 2 . 8 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 4 . 6 1 平方メートル |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1 | 所 在 | 野田市桜台字原ノ内 |
| | 地 番 | 191番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 13.48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((ヌ)第3号物件1及び(ヌ)第13号物件1一括)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「野田市駅」の南東方・道路距離約880m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駐車場が見られる中小規模一般住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 指定無 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
画 地 条 件	形状(略台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東), 間口(約11.4m), 奥行(約14m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(142.57㎡(登記とほ ぼ同じ)である)	
接面道路の状況	南東側公道(法定外公共物), 幅員(約5m～約6m), 連続性(普), 舗 装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項2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	(ヌ)第3号物件2建物の敷地として利用されている。駐車スペ ースがある。北西部に物置(土地との固着性に難があるため非建物) がある。北東部に構築物(周壁が少なく, 外気分断性に難があるた め非建物)がある。井戸がある。電気温水器がある。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(特記事項参照) ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	昭和36年の空中写真では農家住宅又は山林の様子である。昭和40	

	年に(ヌ)第3号物件2建物が建築され、増築等を経て現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地に(桜台遺跡)指定されている。将来、土工事等の際には文化財保護法第93条の届出を要す。(野田市生涯学習課文化財係)
特 記 事 項	上水道に関して前面公道下の水道管及び各戸引込等の配給水管図は野田市水道部には保管されていないとのこと。但し、(ヌ)第3号物件2建物の平家時の配給水管図は保管されており、当時は北東方の市道下の75φから敷地延長通路下の20φで引込み13φの水道量水器が設置されている。現在は南道側公道から引き込んだ水道量水器が設置されており、従前の引込み管等の処理がどうなっているかは不明である。

2 建物の概況及び利用状況 ((ヌ)第3号物件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	昭和40年11月27日新築 昭和53年5月20日増築 約60年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 ビニールクロス、塗壁等 ビニールクロス、杉合板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上下水道、都市ガス)
床面積(現況)	1階 約49.58㎡ 2階 約37.18㎡ のべ 約86.76㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4K(別添間取図の通り)
品 等	普通(やや旧仕様)	

保守管理の状態	劣 室内は家財、ゴミ等が残置山積みとなっている。2階に雨漏跡が見られる。外部軒裏が破損している。補修等はされておらず、放置状態にある。
建物の利用状況	相続人の管理占有にあるものと推定する。
特 記 事 項	建築確認：増築・昭和54年3月14日（桜台196番・増築・専用住宅・木造・2階・敷地面積182.077㎡・建築面積0㎡・のべ面積37.264㎡） 尚、新築時の記録は見出せなかった。 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蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① (ヌ)第3号物件1及び(ヌ)第13号物件1（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
(ヌ)第3号 物件1	63,800	1.03	129.09	0.75	6,362,000
(ヌ)第13号 物件1	63,800	1.03	13.48	0.75	664,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（公示野田－21）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 69,700\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/104 & \times 100/105 & = 63,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：南東道路＋4%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。＋5%

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：南東道路＋4%、埋蔵文化財包蔵地考慮－1% ＝計（相乗積）＋3%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地化費用等を考慮した。

② (ヌ)第3号物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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
(ヌ)第3号 物件2	170,000	86.76	0.01	147,000

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 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
(ヌ)第3号 物件2	60	0	5	0.05	0.2(－80%)	0.01

①耐用年数法(定額法)

$$D(定額法による率) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

旧仕様かつ内外状況等考慮－80%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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
(ヌ)第3号 物件1	6,362,000	0.6	法定地上権	3,817,000
(ヌ)第13号 物件1	664,000	0.6	法定地上権	398,000

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ア, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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
(ヌ)第3号 物件1	6,362,000	-3,817,000		1.0	0.8	2,040,000
(ヌ)第13号 物件1	664,000	-398,000		1.0	0.8	210,000
(ヌ)第3号 物件2	147,000	+3,817,000 +398,000	1.0	1.0	0.8	3,490,000
一括価格(合計)						5,740,000

ウ 占有減価修正：減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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

1 公示地(公示野田-21)

所 在 野田市桜台字原ノ内195番46

価 格 69,700円/㎡

位 置 東武野田線「野田市駅」の南東方道路距離約850mに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 163㎡

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 南東側幅員5m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 中小規模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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



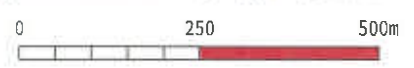
S=1/10,000

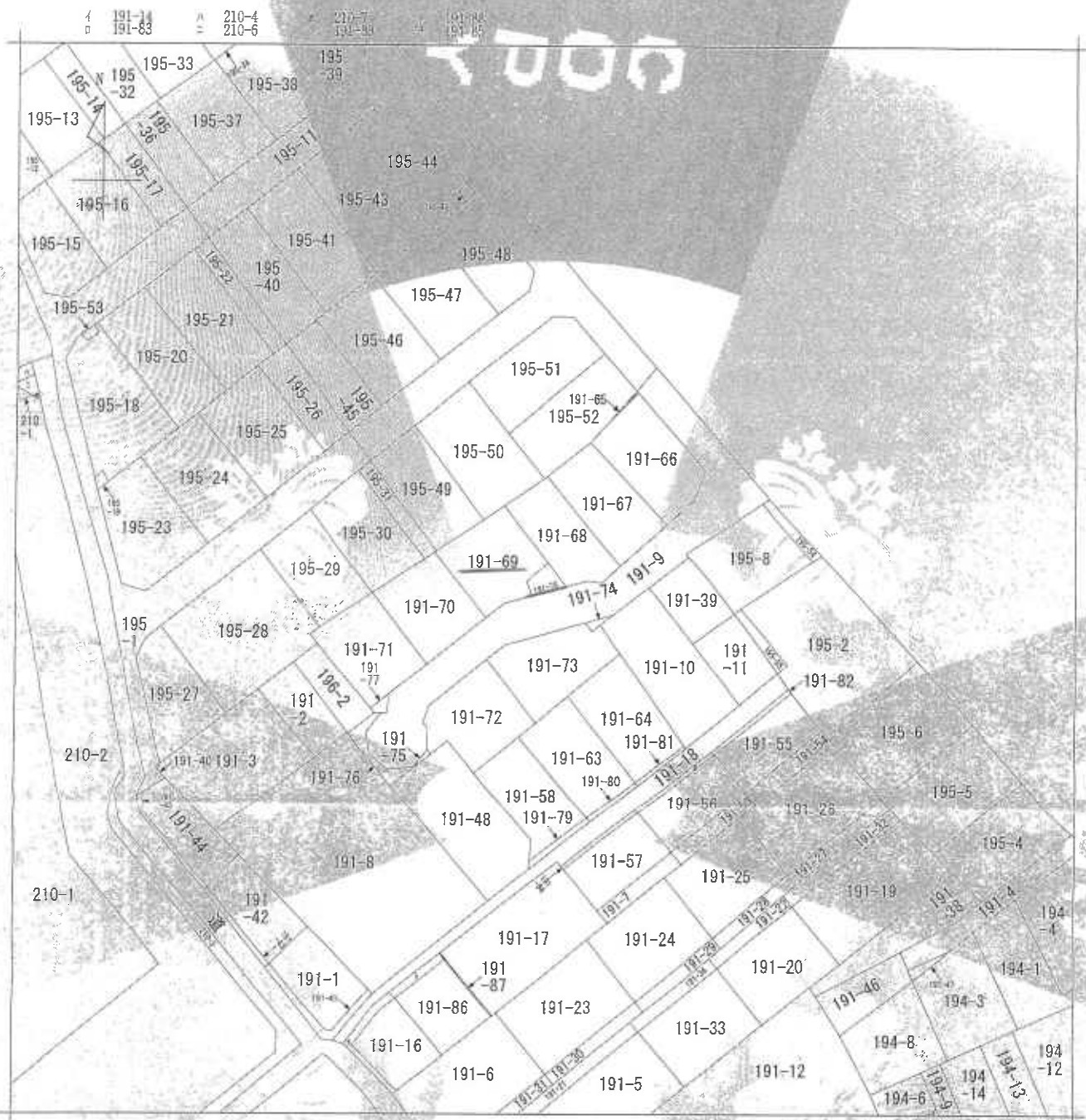
地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

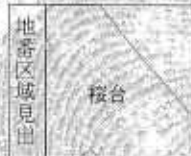
地図データは「国土地理院」を利用しています

10





(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す。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	野田市接台字原ノ内		地番	191番78	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	種類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治9年5月16日			種類	旧土地台帳附属地図	
	備付年月日(原図)			備付年月日		
				備付年月日		

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3月5日

東京法律局台東出張所

請求番号: 29-1

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：平成20年3月31日

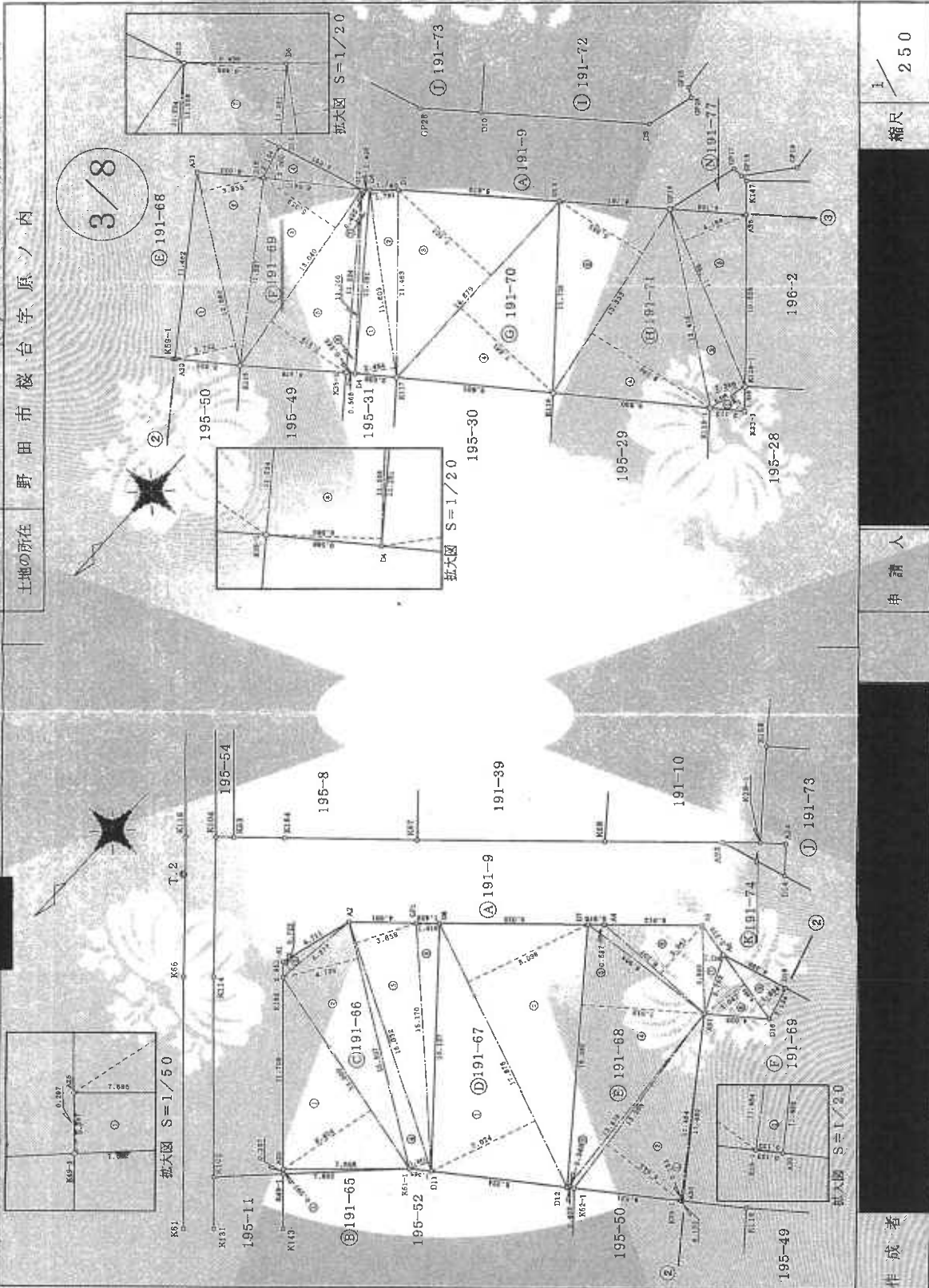
310465

地積測量図 10.33/

191-9
191-65乃至191-77

(3) 野田市桜台字原ノ内

土地の所在



申請人

縮尺 1/250

作成者

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

東京法務局倉庫出張所

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記簿

登記年月日：平成20年7月25日

310471

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方支務局柏支局管轄) 土地建物位置関係図

令和7年3月5日

東京法律事務所 東京事務所

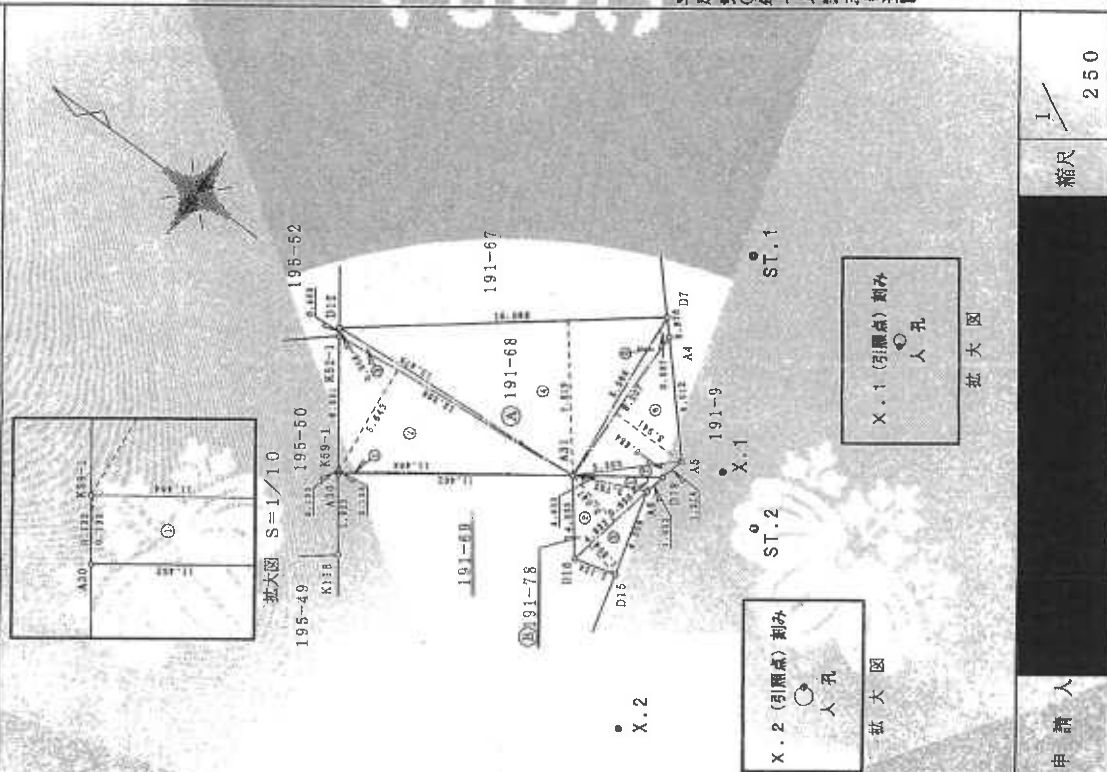
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記簿

地積測量図 20.24

191-68-78

野田市桜台字原ノ内



地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	11.464	0.133	1.524712
2	13.266	5.643	74.860038
3	13.476	0.348	4.683648
4	16.068	7.619	120.815292
5	8.966	0.587	5.263042
6	8.207	3.941	32.343787
7	5.383	0.684	3.681972
倍面積			243.178491
面積			121.5852465
地積			121.58 m

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	4.433	0.698	3.094234
2	4.832	3.047	14.723104
3	4.832	1.894	9.151808
倍面積			26.969146
面積			13.4846730
地積			13.48 m

座標一覧表 (任意座標)

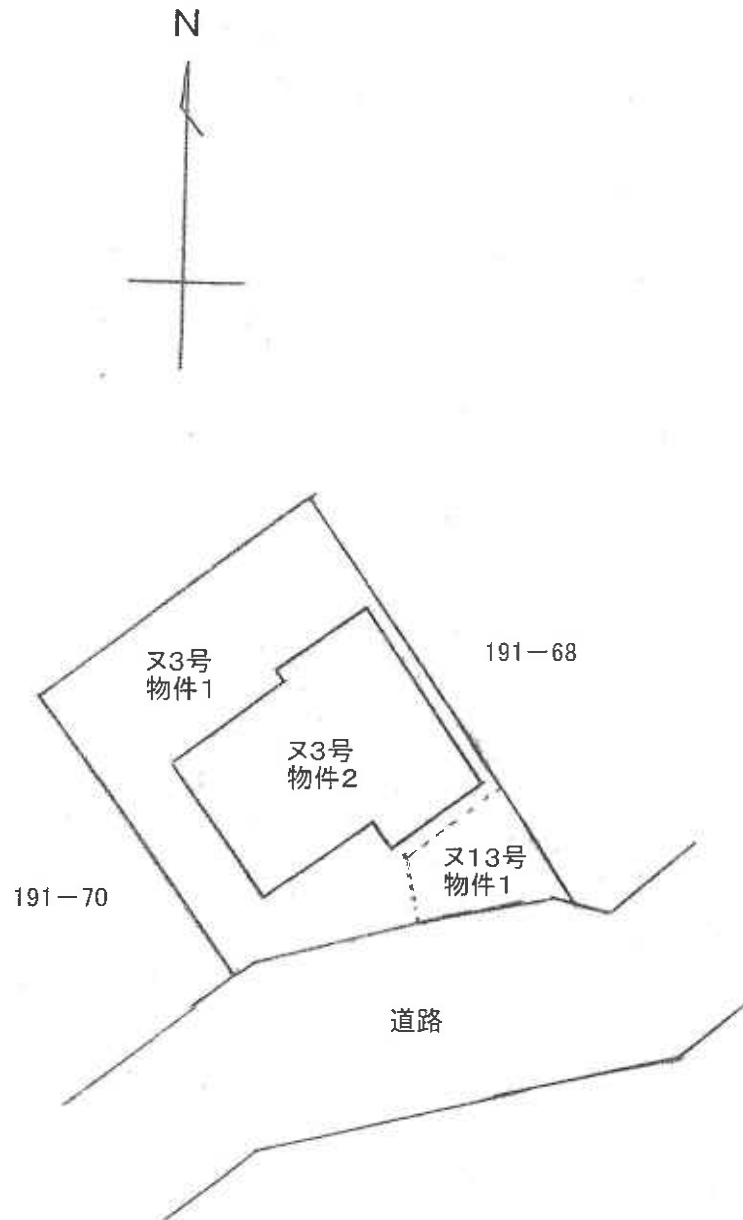
点名	X座標	Y座標	杭種別
A4	521.533	522.851	コンクリート杭
A6	517.612	518.382	コンクリート杭
A8	517.958	516.183	コンクリート杭
A30	530.674	507.928	コンクリート杭
A31	521.356	514.845	金属プレート
D7	522.187	523.575	コンクリート杭
D12	534.828	513.654	コンクリート杭
D15	516.872	512.027	コンクリート杭
D16	618.918	511.455	コンクリート杭
D19	517.759	517.193	コンクリート杭
K116	528.346	504.711	金属プレート
K52-1	534.586	513.323	コンクリート杭
K59-1	530.753	508.035	コンクリート杭
ST.1	520.573	528.488	任意多角点
ST.2	512.732	517.612	任意多角点
X.1	515.574	519.127	引張点(角点)
X.2	512.340	506.150	引張点(角点)

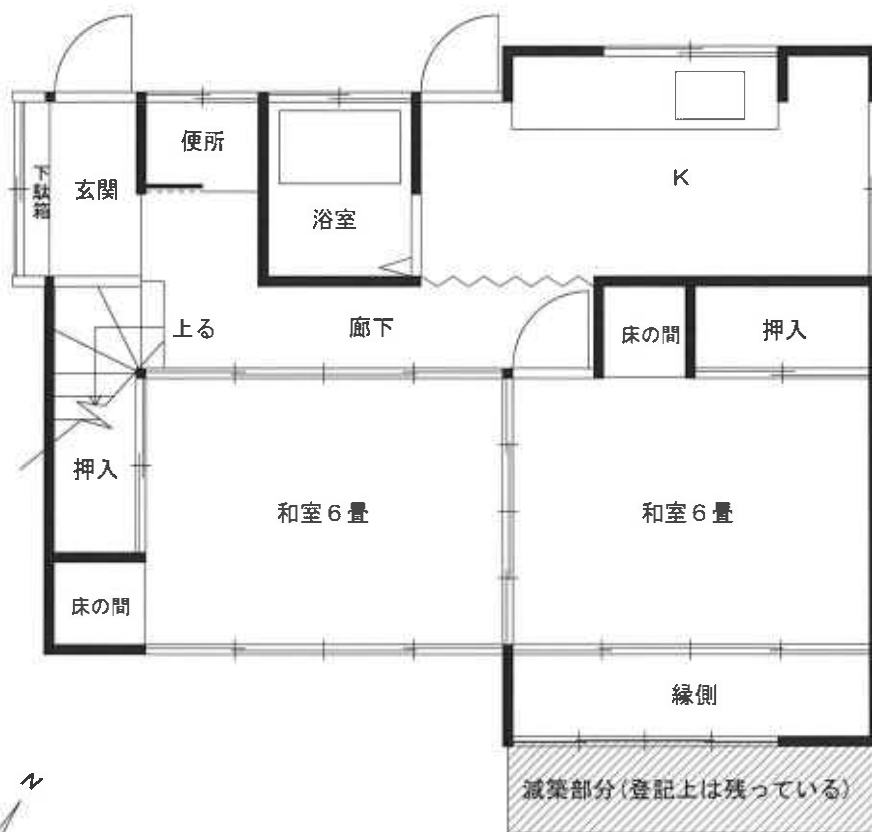
作成者

申請人

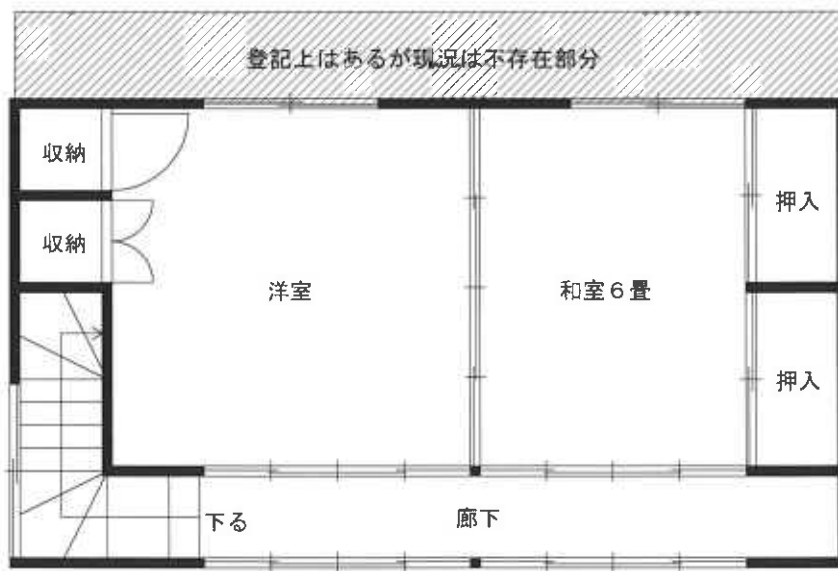
縮尺 1/250

土地建物位置関係図





1 階間取図



2 階間取図