

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）
1～6	11,670,000 9,336,000	一括	2,334,000	81,450	0
1	1,230,000				
2	10,000				
3	140,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,270,000				



物 件 目 録

1 所 在 野田市蕃昌新田字米城
地 番 252 番 164
地 目 宅地
地 積 123.79 平方メートル

2 所 在 野田市蕃昌新田字米城
地 番 252 番 105
地 目 宅地
地 積 11.63 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 野田市蕃昌新田字米城
地 番 252 番 168
地 目 宅地
地 積 14.46 平方メートル

4 所 在 野田市蕃昌新田字米城
地 番 252 番 170
地 目 宅地
地 積 2.41 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 番 | 252 番 171 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.41 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 6 | 所 在 | 野田市蕃昌新田字米城 252 番地 164、252 番 168 |
| | 家屋 番号 | 252 番 164 |
| | 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 46.37 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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 野田市蕃昌新田字米成
 地 番 2 5 2 番 1 6 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 3. 7 9 平方メートル

2 所 在 野田市蕃昌新田字米成
 地 番 2 5 2 番 1 0 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1. 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 野田市蕃昌新田字米成
 地 番 2 5 2 番 1 6 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4. 4 6 平方メートル

4 所 在 野田市蕃昌新田字米成
 地 番 2 5 2 番 1 7 0
 地 目 宅地
 地 積 2. 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

5 所 在 野田市蕃昌新田字米成

地 番 2 5 2 番 1 7 1

地 目 宅地

地 積 2. 4 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

6 所 在 野田市蕃昌新田字米成 2 5 2 番地 1 6 4、2 5 2 番 1 6 8

家屋 番号 2 5 2 番 1 6 4

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 4 6. 3 7 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル



令和7年(ケ)第45号
令和7年5月19日受理
令和7年6月18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 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 6 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 0 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 6 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4. 4 6 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 7 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 7 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2. 4 1 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 野田市蕃昌新田字米城252番地164、252番168

家屋 番号 252番164

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 46.37平方メートル
2階 41.40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（千葉県野田市蕃昌252番地の164）		
土地	物件1ないし5		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 公衆用道路（物件2、4、5） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件1、3、4、5） ☐ 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、3）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6		
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、3の土地は一体の宅地であり、物件6建物の敷地として利用されている。周囲はコンクリートブロック塀、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ・ 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。
 - ・ 浄化槽が在る。排水について近隣住人の陳述によれば、本物件を含む近隣9軒が組合を組織し、浄化槽の排水を北西側隣地下に設置された共用の排水管を経由して252番142土地付近に在る排水樹に流しているとのことである。9軒の輪番制で管理し、各戸毎月1000円の負担をしているとのことである。
- ② 物件2、4、5の土地は、公衆用道路の敷地部分である。一般の通行の用に供されている。

2 建物（物件6）について

- ① 占有
- ・ 表札が在る。事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立会調査を実施することとした。
 - ・ 立入調査日、郵便受箱に債務者兼所有者宛の郵便物がある。目的物件は声掛けしても応答が無く、不施錠であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。全戸不在であった。債務者兼所有者宛の郵便物が複数あり、家具、家電製品、寝具布団、衣類、食器等がある。
 - ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、供給開始日：令和5年6月23日、契約終了日：令和6年2月8日、需用家の名義：債務者兼所有者である。

②建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、床等に傷が認められる。
- ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み等は見当たらない。2階洋室に洗濯物が干してあり、窓が少し開いているため、床に砂埃が溜まっている。

（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
■近隣住人（主婦）	（５月２１日調査時） ① 物件の所有者（債務者兼所有者）は、今年１月頃から住んでいない様子です。連絡が取れませんが、時々出入りしているかも知れません。 ② 本宅地前の道路部分は、道路敷地であり私道です。 ③ 排水について、近隣９軒の住人が組合を作り、共用の排水桝を輪番制で管理しています。本物件の所有者も組合に加入しています。管理費として各戸毎月１０００円の負担があります。 具体的には、本物件の敷地内に在る浄化槽から出た排水は、北西側隣地下にある共用の排水管に流し、３軒先の敷地内にある排水桝に流しています。

(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5月21日（水） 9：20－9：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函 近隣住人から聴取
7年5月23日（金）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（6月2日回答書受理）
7年6月6日（金） 14：30－15：25	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

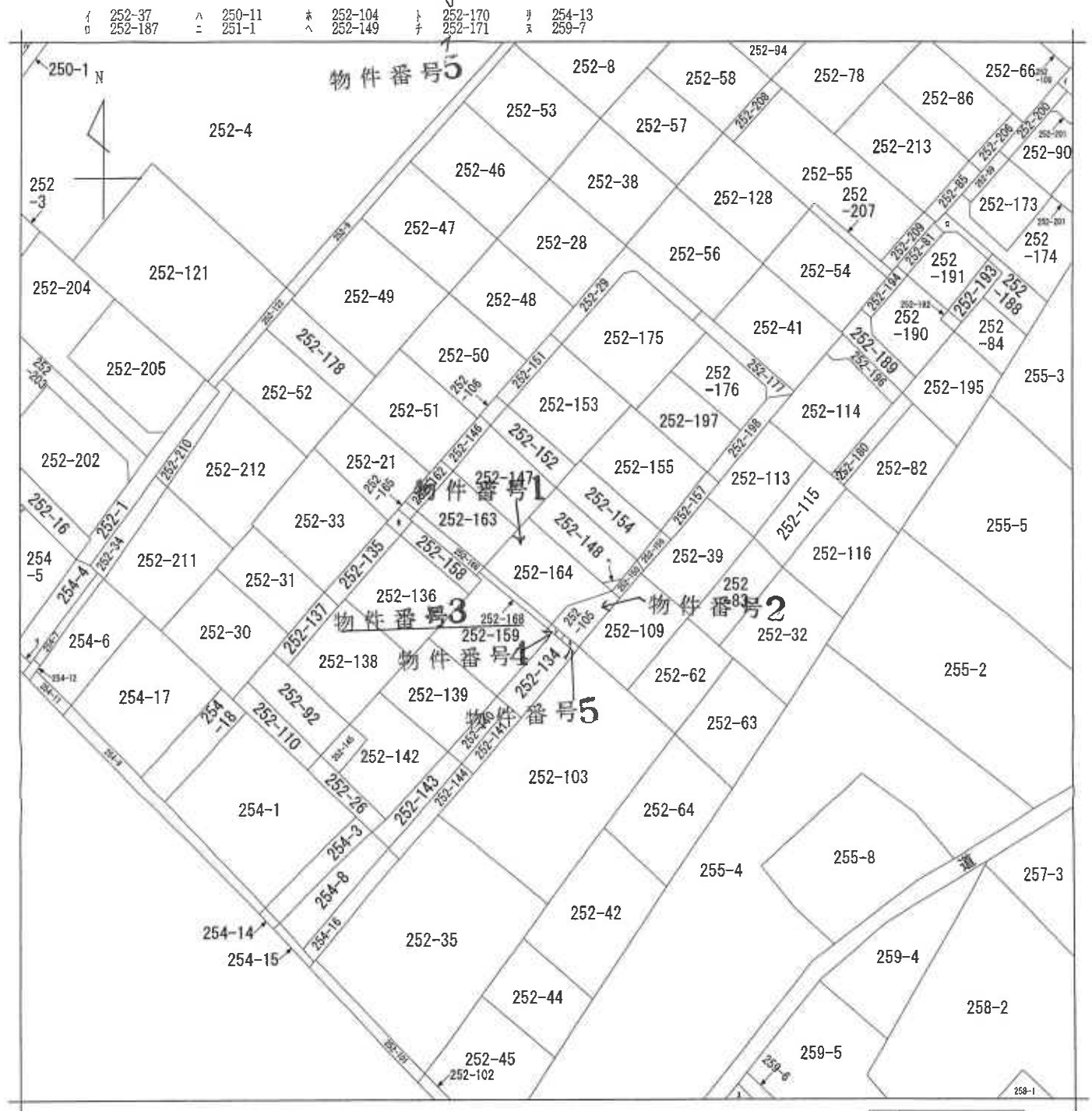
■ 令和7年6月6日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
目的物件は不在で不施錠であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入り調査を実施した。

☐ 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

物件番号4



(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。

地番区域見出
蕃昌新田

請求部	所在	野田市蕃昌新田字米蔵			地番	252番164		
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	明治9年5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。

A 3判をA 4判に縮小

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局

地図整理番号：M85083

登記官

(6 枚目)

(1/1)

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局管轄)

A3判をA4判に縮小

710305

前 252-105

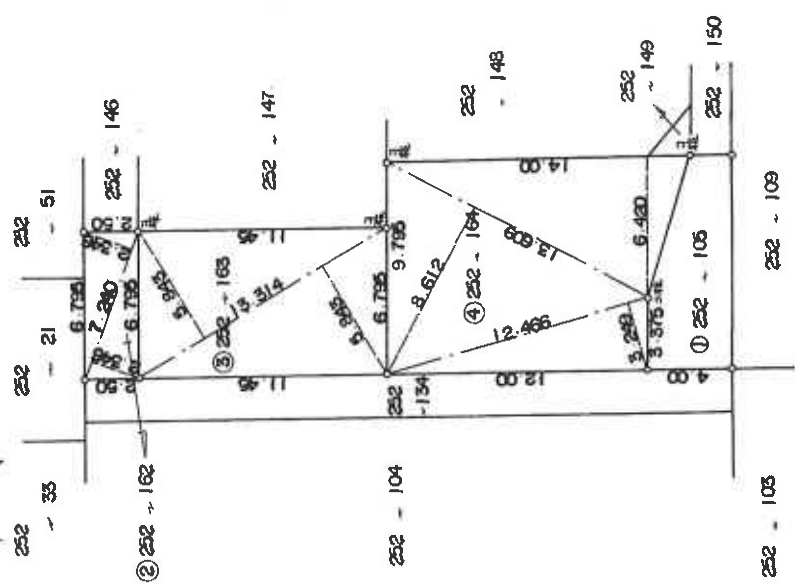
地 番 252-162-163-164

地 積 測 量 図 54 4.11

土地の所在 野田市蕃昌新田字米沢

求 積 表

② 252-162
7.240 (2.346 + 2.346) $\frac{1}{2}$ = 16.98504
地 積 16.98 m^2
③ 252-163
13.314 (5.843 + 5.843) $\frac{1}{2}$ = 77.793702
地 積 77.79 m^2
物件番号1 ④ 252-164
12.466 $\times$ 3.249 $\times$ $\frac{1}{2}$ = 20.251017
13.609 $\times$ 8.612 $\times$ $\frac{1}{2}$ = 58.600354
14.000 $\times$ 6.420 $\times$ $\frac{1}{2}$ = 44.9400
地 積 123.791371
物件番号2 ① 252-105
230.2072285 - 218.570115 = 11.6371155
地 積 11.63 m^2



作 製 者

(昭和54年3月5日作製)

申 請 人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和54年4月11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。

(千葉県地方公務局柏市高層課)

令和7年3月3日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M85087

710306

新252-134, 新252-134, -165, -166, -159, -168, -170, -171
地積測量図 54.4.11

地番

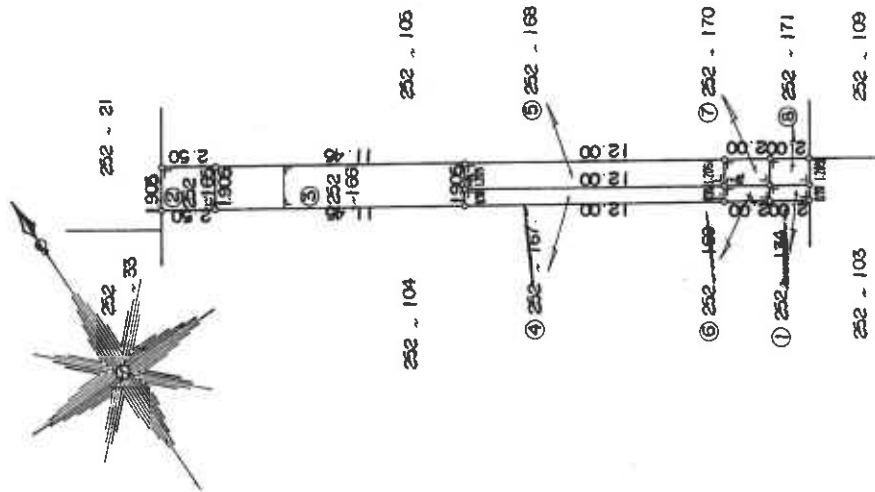
252-168-166-167
134-168-169-170

土地の所在 野田市蕃昌新田字米城

求積表

② 252-165 2.50	×	1.905	=	4.7625
地積				4.76 ㎡
③ 252-166 11.45	×	1.905	=	21.81225
地積				21.81 ㎡
④ 252-167 12.00	×	0.70	=	8.400
地積				8.40 ㎡
⑤ 252-168 12.00	×	1.205	=	14.4600
地積				14.46 ㎡
⑥ 252-169 2.00	×	0.70	=	1.400
地積				1.40 ㎡
⑦ 252-170 2.00	×	1.205	=	2.4100
地積				2.41 ㎡
⑧ 252-171 2.00	×	1.205	=	2.4100
地積				2.41 ㎡
① 252-134 57.05475	×	55.65475	=	1.400
地積				1.40 ㎡

(日積連号)



17.10.7
252-167
252-169
252-167
252-169
252-167
252-169
252-167
252-169

作製者

(昭和54年3月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年4月21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。
(千葉県地方税務局柏支店管轄)
令和7年3月3日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

A 3判をA 4判に縮小

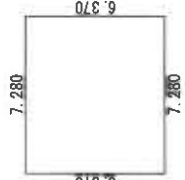
地図整理番号：M85079

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号	252番164
建物の所在	野田市蕃昌新田字米城252番地164、252番地168

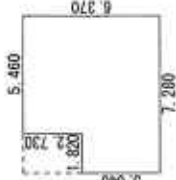
物件番号6

1階



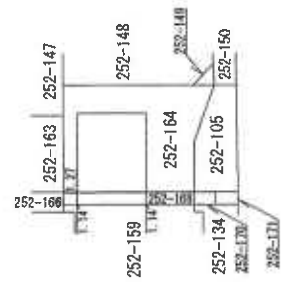
求 積 表	
7.280×6.370	$= 46.373600$
合 計	46.373600
床面積	46.37 m ²

2階



求 積 表	
5.460×6.370	$= 34.780200$
1.820×3.640	$= 6.624800$
合 計	41.405000
床面積	41.40 m ²

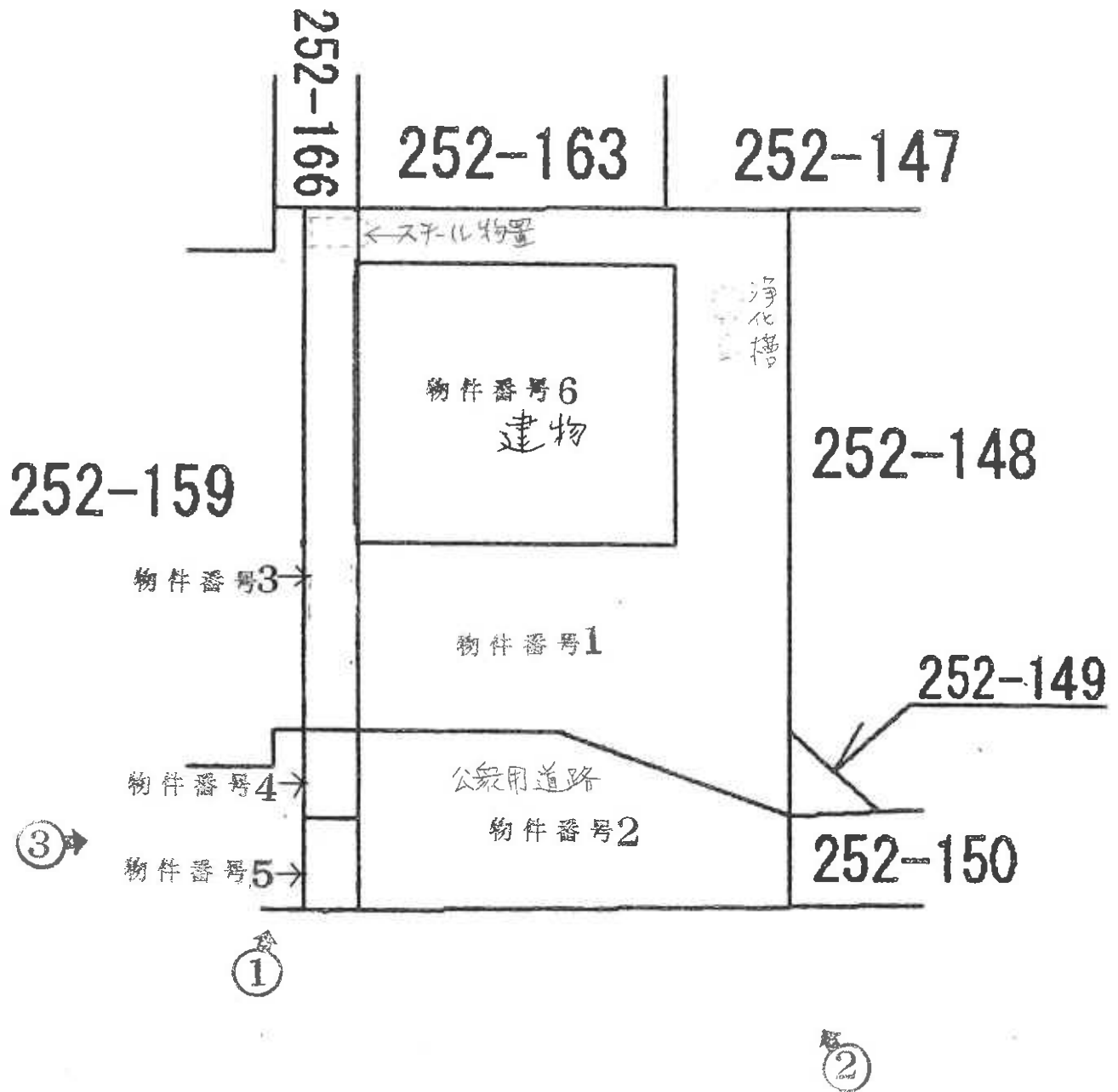
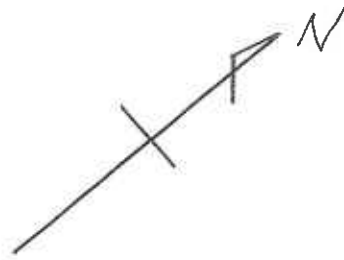
単位：m



作 製 者	(平成 29 年 4 月 10 日作製)	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-------	----------------------	----	-----	-----	----	-----

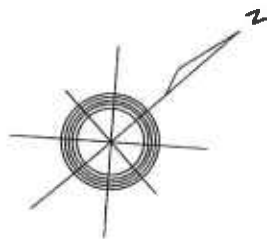
土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向

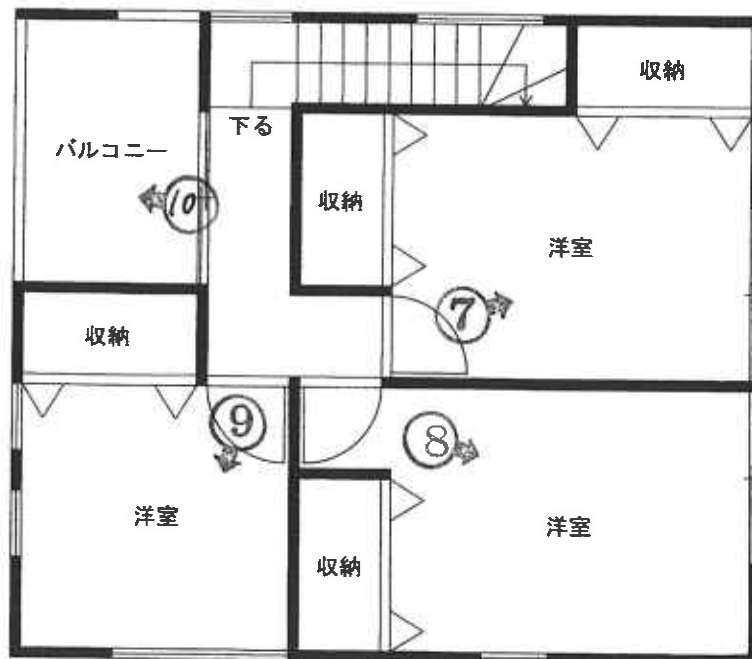


建物間取図

○ 写真撮影位置と方向



1 階間取図



2 階間取図

(11 枚目)

1



2

物件 6 建物



物件 2、4、5 の土地（公衆用道路） 物件 1、3 一体の土地（敷地）

3



物件 2、4、5 の土地（公衆用道路）

4



5



6



7



8



9



10



(16 枚目)

(B I T用)

令和 7 年 (ケ) 第 4 5 号

令和 7 年 6 月 6 日 現地調査

令和 7 年 6 月 9 日 評 価

第 3 2 7 7 号 発行番号

令和 7 年 6 月 1 1 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 11,670,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,230,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（土地）	金 140,000円
物件4（土地）	金 10,000円
物件5（土地）	金 10,000円
物件6（建物）	金 10,270,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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 物件1及び3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		地目 公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		地目 公衆用道路
5	物件目録記載のとおり。		地目 公衆用道路
6	物件目録記載のとおり。		同左 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 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 252番164 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.79平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 252番105 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 11.63平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 252番168 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 14.46平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 252番170 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.41平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 野田市蕃昌新田字米城 |
| | 地 | 番 | 252番171 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2.41平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 野田市蕃昌新田字米城 252 番地 164、252 番 168

家屋 番号 252 番 164

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 46.37 平方メートル
2 階 41.40 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3一括		
位 置 ・ 交 通	東武野田線「七光台駅」の北東方・道路距離約1.5km バス停留所「北部幼稚園前」の南東方・道路距離約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に宅地開発された従来からの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	市街化調整区域(線引日：昭和45年7月31日) 指定無 指定60% 指定200% 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 既造成地
画 地 条 件	形状(略長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東), 間口(約11m), 奥行(約13m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(138.25㎡(登記とほ ぼ同じ)である)	
接面道路の状況	南東側私道(物件2, 4, 5外), 幅員(約4m), 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3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	物件6建物の敷地として利用されている。駐車スペースがある。 簡易な物置が1台ある。浄化槽後の排水は前面私道側溝ではなく 北西側隣地下にあると言われている共用の排水管を經由して, 件 外252番142付近にある排水マスに流しているとのこと(9軒の輪番 で管理がされており, 各軒月1,000円の負担をしている。) 東端私道上に電信柱がある。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	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし	

込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	
土 壌 汚 染 等	昭和36年の空中写真では山林の様子である。昭和39年の空中写真では造成工事中の様子である。昭和49年の空中写真では空地の様子である。昭和57年の空中写真，昭和62年のゼンリン住宅地図及び平成10年のゼンリン住宅地図では従前の戸建住宅の様子である。その後，更地化され，物件6建物が建築されて，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は指定されていない。
特 記 事 項	都市計画法許可：平成28年12月22日・野田市指令(野都都)第1528036号 野田市洪水ハザードマップ：浸水深：0.5m～3.0mの区域
物件2，4及び5一括	
周辺住民等の通行の用に供されている通り抜けした公衆用道路の一部である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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29年4月5日新築 約8年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング，畳等 キッチン(IH)，浴室，水洗トイレ，洗面化粧台，エコキュート等 (電気，上水道，浄化槽)
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	

現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK(別添間取図の通り)
品等	普通	
保守管理の状態	普通 大きな不具合は見当たらなかったが、1階台所付近の巾木と壁クロス の破損が見られた。	
建物の利用状況	所有者が居住していると推定する。	
特記事項	建築確認：平成28年12月27日・第16UDI2C建01974号 計画変更：平成29年4月3日・第16UDI2C建01974-2号 完了検査済：平成29年4月21日・第16UDI2C建01974-2号	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至5（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	30,700	1.01	123.79	1.0	3,838,000
2	30,700	0.05	11.63	—	18,000
3	30,700	1.01	14.46	1.0	448,000
4	30,700	0.05	2.41	—	4,000
5	30,700	0.05	2.41	—	4,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（野田-15）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 26,900\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/103 & \times 100/85 & = 30,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：東道路+3%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。-15%

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・3：南東道路+4%，排水経路考慮-3% = 計(相乗積)+1%

物件2・4・5：通り抜けした共用私道-95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

② 物件 6（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
6	180,000	87.77	0.65	10,269,000

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		
6	8	16	5	0.68	0.95(−5%)	0.65

①耐用年数法(定額法)

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

②観察減価率

内装状況等考慮−5%

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
1	3,838,000	0.6	法定地上権	2,303,000
3	448,000	0.6	法定地上権	269,000

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) (7±イ) × ウ × エ × オ
1	3,838,000	-2,303,000		1.0	0.8	1,230,000
2	18,000	—		1.0	0.8	10,000
3	448,000	-269,000		1.0	0.8	140,000
4	4,000	—		1.0	0.8	10,000 注
5	4,000	—		1.0	0.8	10,000 注
6	10,269,000	+2,303,000 +269,000	1.0	1.0	0.8	10,270,000
一 括 価 格 (合 計)						11,670,000

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。

注 最低価格は1万円と定められている。

第6 参考価格資料

1 公示地（野田－15）

所 在 野田市岩名字香取脇1105番4

価 格 26,900円/㎡

位 置 東武野田線「七光台駅」の南西方道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 298㎡

供給処理施設 水道

接 面 街 路 東側幅員3.5m市道

用 途 指 定 等 市街化調整区域(建蔽率60%, 容積率200%)

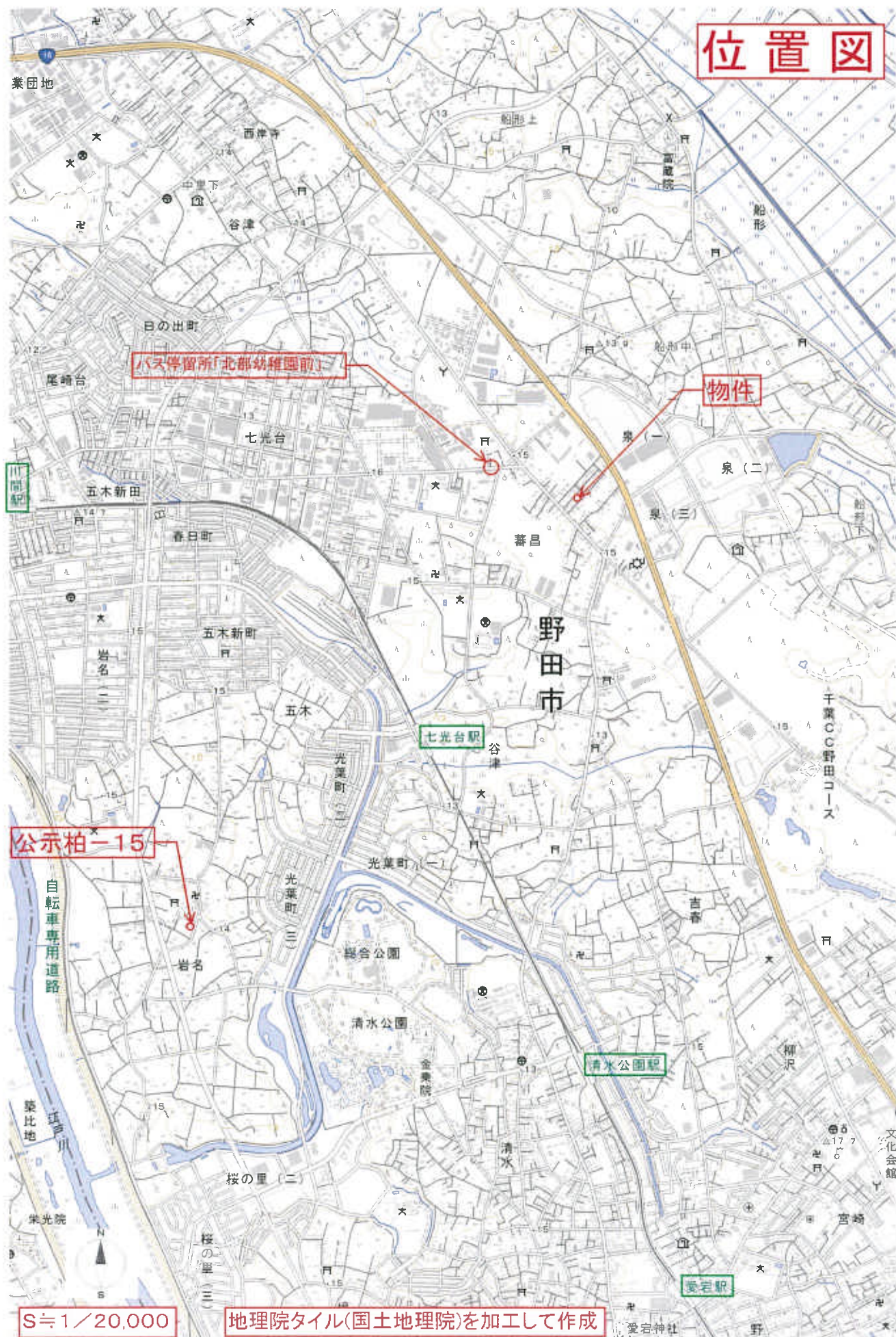
地 域 の 概 要 中規模一般住宅や農家住宅が点在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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

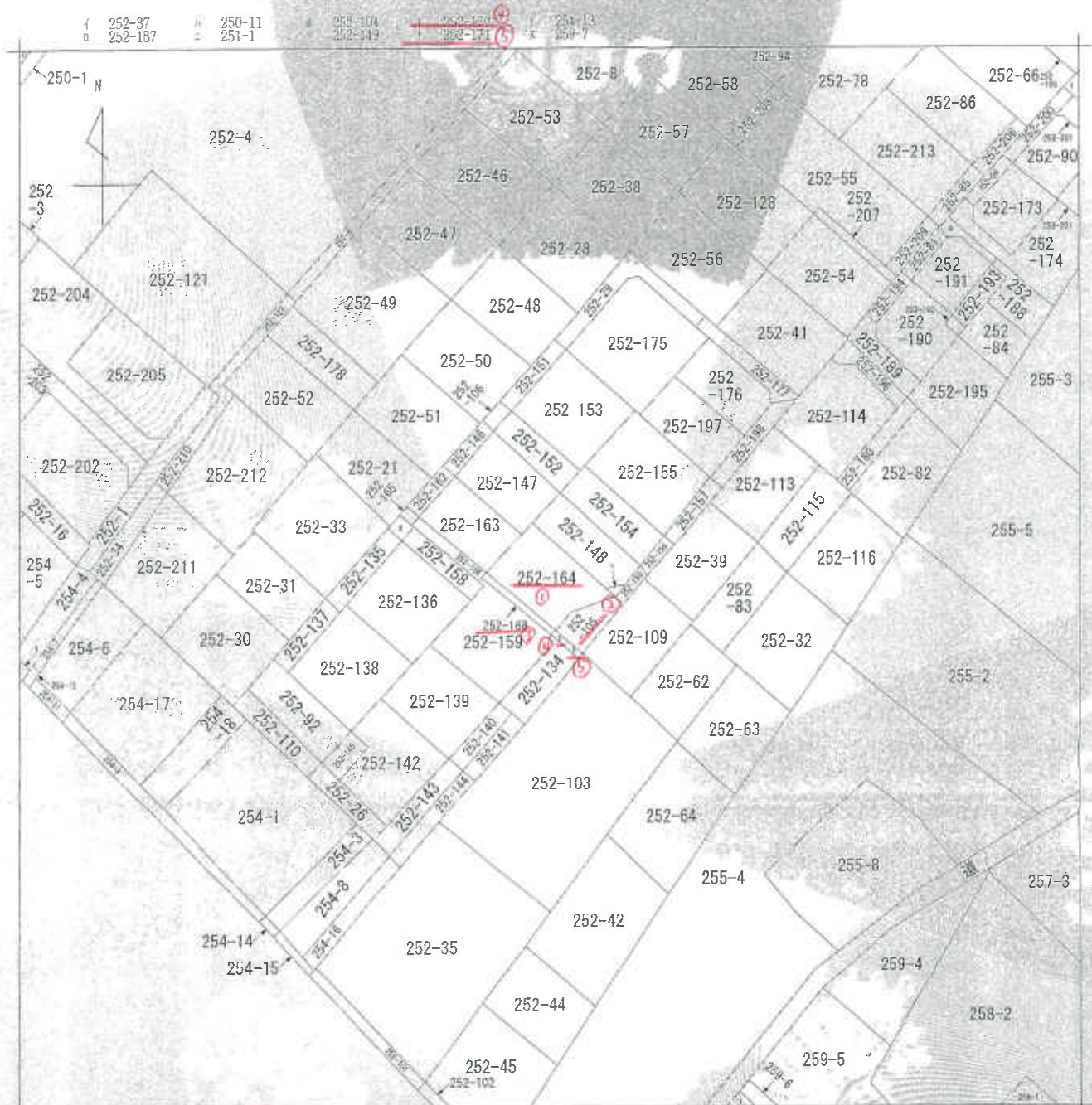
位置図


$$S \div 1 / 20,000$$

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 20,000

0 500 1000m



(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。



請求部分	所在地	野田市番昌新田字米城			地番	252番164		
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	田土地台帳附属地図
作成年月日	明治9年5月			備考(付分目)(原図)	備考事項			

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。

(千葉県地方税務局柏支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局

地図整理番号：M85083

登記官

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

710305

前 252-105

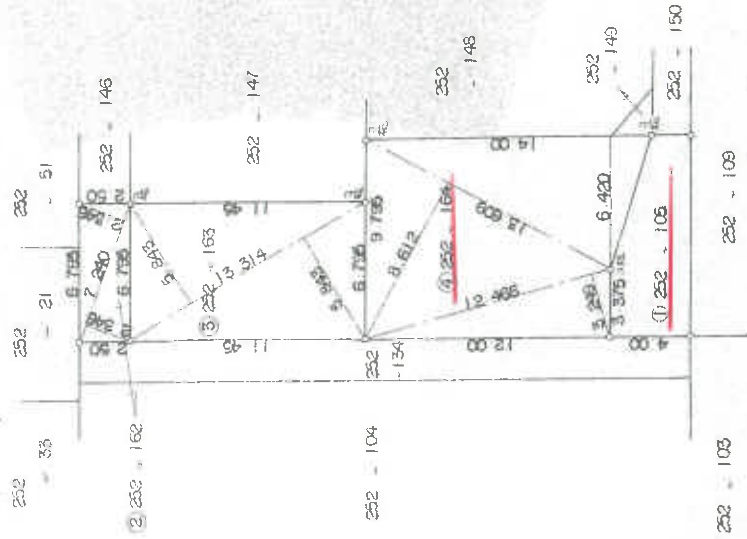
地番 252-162、163、164

地積測量図 54 4 11

土地の所在 野田市蕃島新田字米城

求積表

② 252-162	7 240 (2 346 + 2 346) 片 =	16 98504	
			16 98 m
③ 252-163	13 314 (5 843 + 5 843) 片 =	77 793702	
			77 79 m
④ 252-164	12 466 × 3 249 ×	20 251017	
	13 609 × 8 612 ×	58 600354	
	14 000 × 6 420 ×	44 9400	
		123 791371	
		123 79 m	
① 252-105	230.2072285 - 218 570113 =	11 6371155	
			11 63 m



(目録連 9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

710306

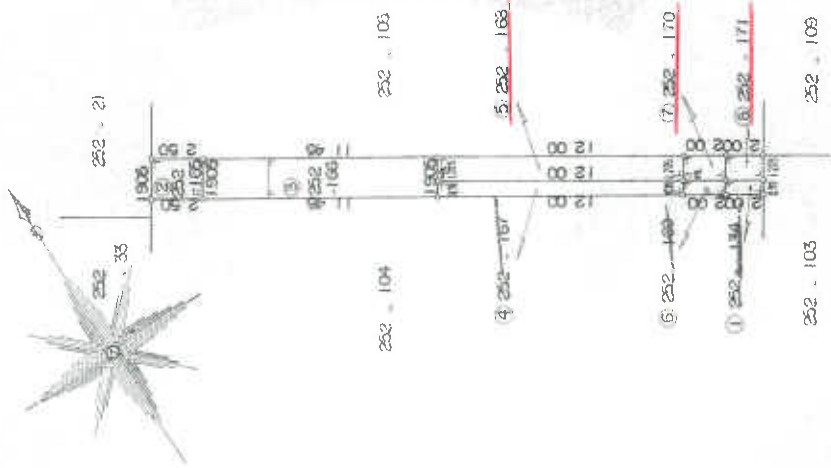
地番 252-165-166-167-168-169-170-171
 新252-134, -165, -166, -167, -168, -169, -170, -171
 地積測量図 54-4-11

土地の所在 野田市番島新田字米城

求積表

② 252-165 2 50	×	1 905	=	4 7625
③ 252-166 11 45	×	1 905	=	21 81225
④ 252-167 12 00	×	0 70	=	8 400
⑤ 252-168 12 00	×	1 205	=	14 4600
⑥ 252-169 2 00	×	0 70	=	1 400
⑦ 252-170 2 00	×	1 205	=	2 4100
⑧ 252-171 2 00	×	1 205	=	2 4100
① 252-134 57 05475	×	55 65475	=	1 400
				地積 1 40 m

(日課延9)



17.10.7
 252-167
 252-168
 252-169
 252-170
 252-171
 252-134

作製者

申請人

縮尺 1/250

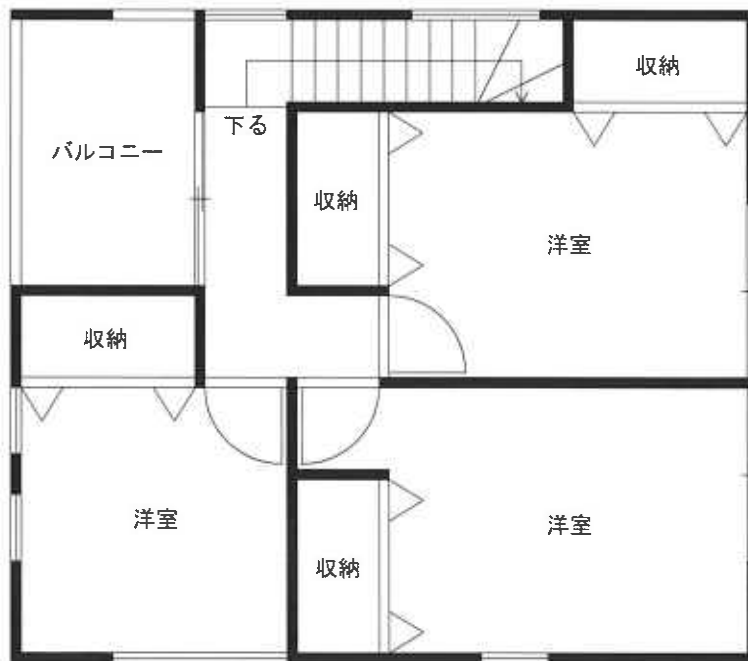
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



1 階間取図



2 階間取図