

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 8年 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 8年 7月30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 8年 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 8年 6月 9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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2,	13,310,000 10,648,000	一括	2,662,000	101,272	17,435
1	3,030,000				
2	10,280,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 野田市柳沢新田字甲子前
地 番 6 4 番 5 6
地 目 宅地
地 積 2 8 4 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 野田市柳沢新田字甲子前 6 4 番地 5 6
家屋 番号 6 4 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 3 . 8 2 平方メートル
2階 5 2 . 1 7 平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月20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, 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

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, 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】

1階和室部分につき、RANIA TRADING株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。その余の部分は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 | 野田市柳沢新田字甲子前 |
| | 地 番 | 64番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 284.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市柳沢新田字甲子前64番地56 |
| | 家屋 番号 | 64番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和7年(ヌ)第27号
令和7年7月14日受理
令和7年8月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 | 野田市柳沢新田字甲子前 |
| | 地 番 | 6 4 番 5 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 4. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市柳沢新田字甲子前6 4 番地5 6 |
| | 家屋 番号 | 6 4 番 5 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2 平方メートル
2階 5 2. 1 7 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) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり(物件) ■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「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	玄関アプローチに計3段の上り階段がある。北西側隣地及び北東側隣地より約0.6m高い。 東端付近にスチール製簡易物置(動産)がある。
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 その他の者が本建物の1階和室を 事務所 として使用している その余の部分につき、建物所有者が本建物を 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	所有者の陳述した天井の雨漏り箇所に雨漏り(水漏れ)跡は見当たらなかった。玄関ホール部分の壁に拳大の穴があった。南東側洋室のドアの戸当りが外れかかっていた。同ドアに数cmの小傷があった。2階廊下部分の壁の一部にクロスの剥がれた損傷があった。 所有者の名が表札及び郵便受けに表示されてあった。占有者の会社名が郵便受けに表示されてあった。郵便受けに所有者宛の水道料金関係書類があった。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 □土地建物等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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (1階和室)
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> RANIA TRADING株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 作業所 <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
■関係人(■所有者)の陳述/■提示文書(建物事業用賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年7月1日
最初の契約日	令和5年3月3日
契約等期間	令和5年7月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和15年6月30日まで 10年間 <input type="checkbox"/> 不明
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月2万円 (毎月末日限り 翌月分払い) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金10万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	占有者の登記簿上の本店所在地は本建物である。登記簿上、会社成立の年月日は令和6年1月17日であり、また、所有者は占有者の代表者でも役員でもない。 占有部分(1階和室)のドアの取っ手に簡易的な錠の掛かる仕組みがある。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者（債務者）	<p>1 本建物に家族と共に住んでいます。郵便受けに表示のあるRANIA TRADING株式会社に事務所として貸しています。 (令和7年7月23日に面談聴取)</p> <p>2 RANIA TRADING株式会社に対しては、1階和室部分を事務所として貸しています。同部分に私や家族が立ち入ることはありません。 賃貸借契約書を提示します。契約内容は契約書のとおりです。同社の会社成立前から貸しています。同社の代表者と私の間に身分関係はありません。友人だったわけでもありません。賃料は毎月現金で貰っています。同社が実際に同部分を使い始めたのは契約期間の始期頃です。 同社に貸しているのは同部分ですが、本土地の路地状部分の駐車スペースを同社が使うことがあります。</p> <p>3 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、たまにキッチンの換気扇がスイッチを入れても動かないことがあります。たまに照明も壁面スイッチを入れても点かないことがあります。</p> <p>4 キッチンのシンク付近の天井から雨漏りがあったことがあります。</p> <p>5 水回りの水漏れや排水の詰まりといった問題はないと思います。</p> <p>6 太陽光発電システムは後付けです。分割ローンが百万円以上残っています。同システムに所有権留保があるかどうかは契約書が見当たらないので分かりません。蓄電はしていません。売電はしていました。売電をしていた頃は月平均2～3千円の収入がありました。 (令和7年8月4日に面談聴取)</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	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月23日(水) 9:58-10:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、協力依頼書手交
令和7年8月1日(金)	千葉地方法務局 松戸支局	占有会社の履歴事項全部証明書取得
令和7年8月4日(月) 14:53-15:50	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行
<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ることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。</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

(5 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。

地番区域見出し
柳沢新田

請求部	所在	野田市柳沢新田字甲子前			地番	64番56		
出縮力尺	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。

(千葉地方法務局粕支局管轄)

令和7年3月10日

千葉地方法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

(6 次目)

地積測量図

地番 64-51、64-55、64-56、64-57
土地の所在 野田市柳沢新田字甲子前

測量地境界

地番	点	Xn	Yn	Op+1 - Xn-1 Yn	
64-51	5	205 532	201 317	2708 116284	
	7	216 717	197 402	3144 259302	
	31	221 853	195 730	309 448130	
	37	218 788	186 410	-2615 518710	
	28	207 802	190 197	-1896 323925	
	29	208 213	192 378	-815 168586	
	30	203 785	194 117	-922 309447	
				測量値	307 007648
				地積	133 3038240
				地積	153 50

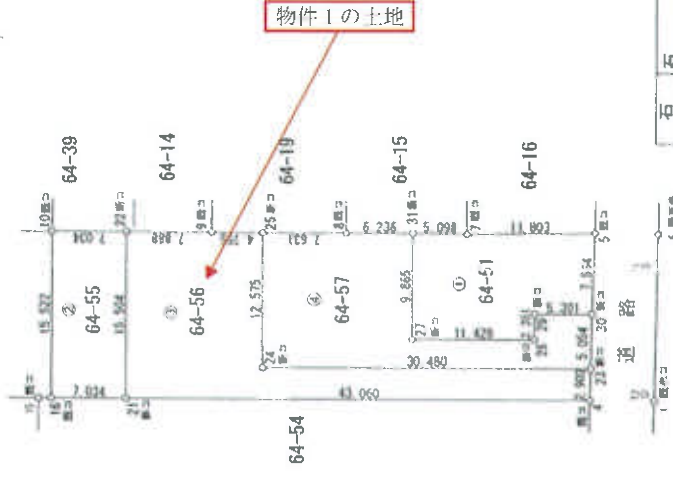
地番	点	Xn	Yn	Op+1 - Xn-1 Yn	
64-55	16	248 153	170 117	-1995 952761	
	21	241 508	172 423	-269 497169	
	22	246 990	187 070	2194 887810	
	10	253 241	184 781	288 519782	
				測量値	218 223103
				地積	109 1165915
				地積	109 11

地番	点	Xn	Yn	Op+1 - Xn-1 Yn	
64-56	25	234 637	191 151	1647 684028	
	9	229 131	189 637	2356 731061	
	32	246 990	187 070	444 865300	
	31	241 508	172 423	-7000 246903	
	8	200 039	184 544	-7422 845760	
	3	201 718	189 306	5819 256334	
	24	230 913	178 311	5997 289899	
				測量値	566 347979
				地積	284 1719895
				地積	304 17

地番	点	Xn	Yn	Op+1 - Xn-1 Yn	
64-57	31	221 523	195 720	1786 421710	
	27	227 425	183 666	2528 061344	
	26	234 637	191 191	560 397829	
	34	220 413	193 311	-5403 278099	
	33	201 318	189 296	-5158 208888	
	30	203 245	194 117	1272 438925	
	29	208 272	192 378	815 109596	
	28	207 802	190 157	1806 223925	
	27	218 258	186 410	2615 518710	
				測量値	443 32321
				地積	231 6416605
				地積	231 66

合計 778 450055

任意座標による恒久的な物の座標値	Y座標	面積
11	200 000	700 000 トラバ-座標
12	194 197	388 899 トラバ-座標
13	195 145	388 446 コンクリート時
14	199 813	203 212 常設レ-ト
15	240 293	149 730 コンクリート時



石	石
コンクリート	抵
舗装	
フェンス	
プラステック	
計	計
算	算
点	点

測量年月日 平成26年5月29日

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 500

(平成 26 年 5 月 29日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

1. 本図は測量と計算とを併せて行い、内容が正確であることを保証する。
2. (本業製図法に準じて作成された図面)

測量士 佐藤 隆

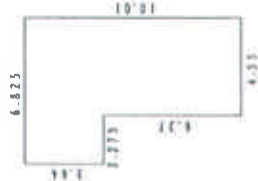
建物平面図

家屋番号 64番56

建物の所在 野田市御沢新田字甲子前64番地56

各階平面図

1階



床面積	3.64	6.825	24.81300
	6.37	4.55	28.9835
合算			53.8265
延床面積			53.827㎡

2階

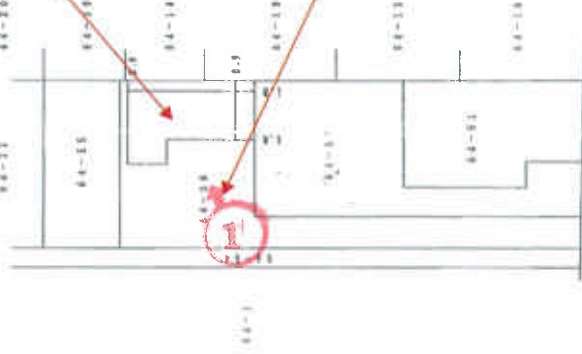


床面積	3.64	6.37	23.2868
	6.37	4.55	28.9835
合算			52.1703
延床面積			52.17㎡



物件2の建物

物件1の土地



北 南

作成者

月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

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。

(本表裡方法規局印を記載)

令和7年3月10日

千葉県方法規局

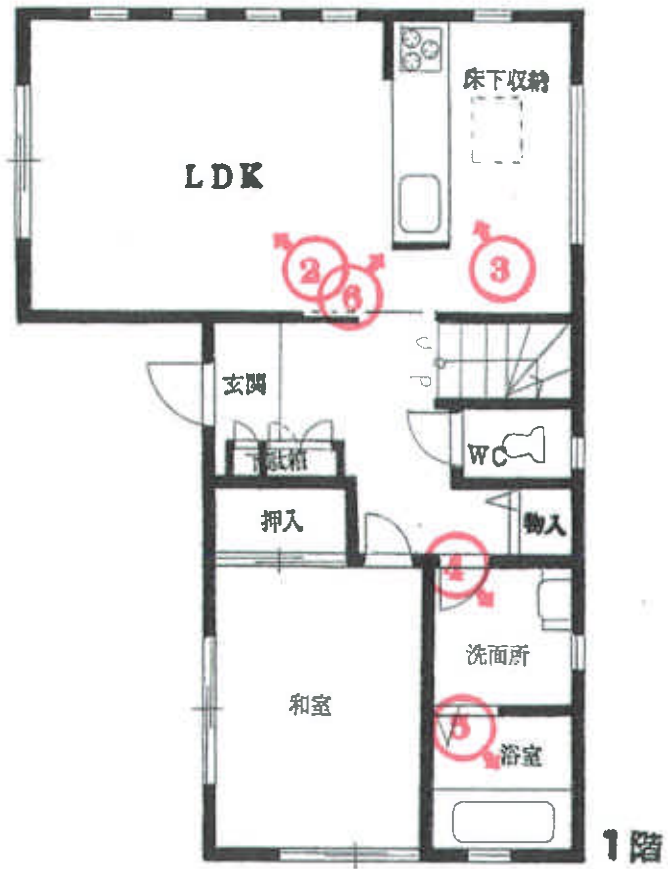
副記

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

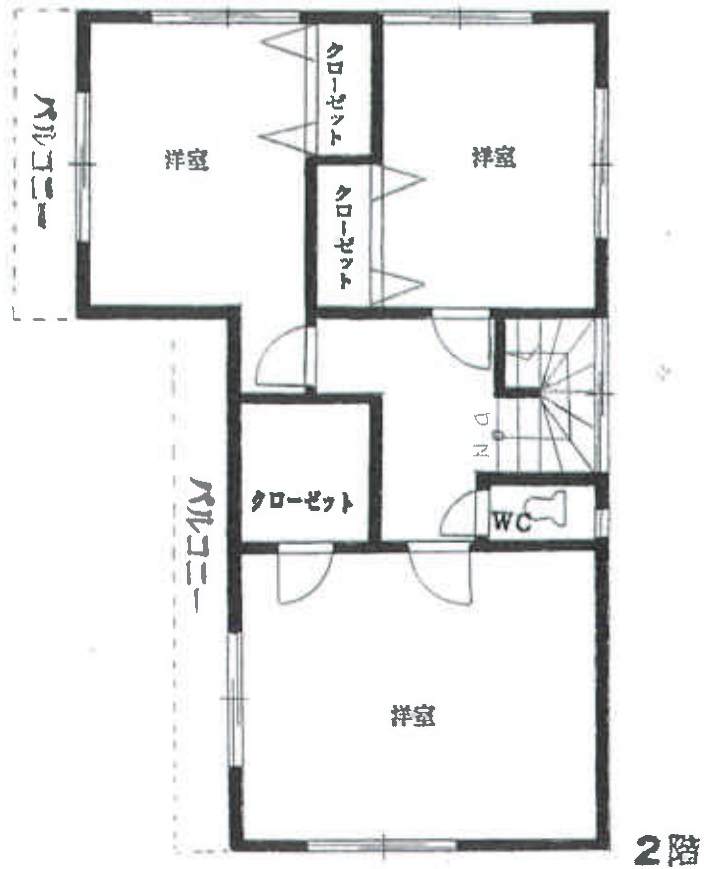
(8 枚目)

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。



(9枚目)

本建物外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



水漏れ箇所 ⑥





令和 7 年 (又) 第 2 7 号
令和 7 年 8 月 4 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 日 評 価
第 2 5 - 9 5 1 号 発行番号
令和 7 年 8 月 2 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
福 崎 隆 一 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,310,000円	
内 訳 価 格	
1 (土地)	金 3,030,000円
2 (建物)	金 10,280,000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の土地価格は物件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も、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 受命不動産の表示

物件番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同左 住居表示 未実施
特記事項		
○物件1(土地)の現況地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。 ○物件2(建物)の現況床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 野田市柳沢新田字甲子前 |
| | 地 番 | 64番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 284.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市柳沢新田字甲子前64番地56 |
| | 家屋 番号 | 64番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 52.17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	東武鉄道野田線「愛宕駅」の北東方約 1.3km, 同線「清水公園駅」の東方約 1.5km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付近の状況	国道(16号線)と県道(つくば野田線)が交差する柳沢交差点の北西側背後にある住宅地域。戸建住宅が多い中にアパートも混在している。鉄道駅からやや遠く, 通勤や通学には不便な地域である。	
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 その他規制	市街化区域 準住居地域 指定 60% 指定 200% なし 第一種高度地区, 宅地造成等工事規制区域 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。
画地条件 (物件1)	○形状(不整形), 地勢(ほぼ平坦), 接道方位(南東向き), 間口(約2.9m), 奥行(約43m)	
接面道路の状況 (物件1)	○南東側市道(41013号線), 幅員(約6m), 系統連続(普通), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有), 高低差(なし) ※物件1は南東側市道, 南西側隣地(64番1)とはほぼ等高に, 北西側隣地(64番55), 北東側隣地(64番14, 64番19)より約0.6m高位にある。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側市道は, 建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている(野田市都市計画課建築指導担当にて確認。)
	セットバックの必要の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件 1	<ul style="list-style-type: none"> ○物件 1 (宅地)は戸建住宅 (物件 2) の敷地として使用されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 	
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」)	上水道 ガス配管 下水道	あり なし あり	物件 1 の現況の地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。 現況面積
土 壌 汚 染 等 (物件 1)	<ul style="list-style-type: none"> ○1971年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが、物件 1 の位置に関する記載内容は概ね次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> 2018年～2024年 戸建住宅 (現況建物) の敷地 2015年 建物の記載はあるが、名称は記載されていない。 2007年～2012年 戸建住宅の敷地の一部及び未利用地の一部と思われる。 1979年～2005年 戸建住宅の敷地の一部及び畑の一部と思われる。 1971年～1973年 戸建住宅の敷地の一部及び農地または未利用地の一部と思われる。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件 1 は「土壌汚染対策法に規定される要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。また、水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録はない。」との由である。 以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、物件 1 について地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。 ○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件 1 は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に含まれていない (野田市教育委員会生涯学習課文化財係にて確認。) 		
再 建 築 の 可 否	現況用途の建物を再建築することは可能と見込まれる。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○南東側市道を構成する土地 (63番 3) の登記簿上の地目、所有者は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> 地 目 公衆用道路 所有者 野 田 市 		

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(登記簿記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成26年11月21日 新築 約11年 約14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造スレートぶき2階建 スレート 窯業系サイディング 等 ビニールクロス 等 フローリング, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス 等 浴室, 洗面所, 水洗トイレ, 台所 上水道, 公共下水道 オール電化の建物との由。
床 面 積	(現況床面積) 1階 53.82㎡ 2階 52.17㎡ 延べ 105.99㎡	(増築部分) 増築された部分は確認できなかった。
現況用途等	現況用途 間取り	居 宅 4LDK
品 等	劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者が妻, 子供と居住している。ただし1階和室を第三者 が代表者である法人に賃貸している。賃貸借契約の内容は特記事 項のとおり。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。敷地内にスチール製の 物置があるが, 基礎工事がなされていないも ので, 動産と判断した。

特記事項	<p>○建築確認, 完了検査</p> <p>建築主氏名 一建設 (株) 武里営業所</p> <p>主要用途 一戸建ての住宅</p> <p>延べ面積 105.99㎡</p> <p>構造・階数 木造 2階</p> <p>工事種別 新築</p> <p>確認済証番号 (前 願) 第14UD12S建006965号 (計画変更) 第14UD12S建00696-2号</p> <p>確認済証交付年月日 (前 願) 平成26年6月12日 (計画変更) 平成26年9月25日</p> <p>検査済証番号 第14UD12S建00696-2号</p> <p>検査済証交付年月日 平成26年11月26日</p> <p>(野田市都市計画課建築指導担当にて確認。)</p>
	<p>○屋根にソーラーパネルが設置されている。債務者の言によれば「ソーラーパネルは家を購入した後に取り付けた。100万円くらい残債があると思う。現在、売電はしていない。」との由である。</p> <p>○1階和室の出入口横(押入の裏側)の内壁が損傷している。</p> <p>○台所の天井から水漏れが生じたことがあるとの由である。</p> <p>○台所の換気扇が時々動かないことがある。</p> <p>○電灯のスイッチを入れても時々点灯しないことがある。</p> <p>○2階南東側(階段を上がって左側)洋室の入口ドアの枠が損傷している。</p> <p>○2階階段の内壁に損傷した箇所がある。</p> <p>○1階和室の賃貸借契約の内容は概ね次のとおり。</p> <p>賃貸人 債務者</p> <p>賃借人 RANIA TRADING (株)</p> <p>賃借期間 令和5年7月1日～令和15年6月30日(10年間)</p> <p>月額賃料 20,000円</p> <p>敷金 100,000円</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土地の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 補正率 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅地)	54,800	0.64	284.17	0.95	9,468,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格（野田-10）

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\
 52,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{96} & = & 54,800\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

●時点修正：標準価格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・北西 +1%

●地域格差：街路条件△2%，交通接近条件△2%，合計△4%

イ 個別格差：方位・南東+4%，間口狭小△10%，形状△30%，
合計△36%

ウ 地積：284.17㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率：中古建物の存在を考慮 △5%

(2) 建物 (物件 2)

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、ソーラーパネルが設置されていること等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並びに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	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2 (主である建物)	130,000	105.99	0.52	7,165,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数11年，経済的残存耐用年数14年，最終残価率5%の定額法を適用して，耐用年数に基づく現価率（残価率）を58%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{11}{11 + 14} \approx 0.58$$

●観察減価法

維持管理の状態がやや劣る △10%

∴ 現価率 : $0.58 \times 0.90 \approx 0.52$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) (円) ア×イ=ウ
1 (宅地)	9,468,000	0.60	法定地上権	5,681,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格(円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算(円) イ (2(1)ウ)	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 (宅地)	9,468,000	- 5,681,000	1.00	1.00	0.80	3,030,000
2 (建物)	7,165,000	+ 5,681,000	1.00	1.00	0.80	10,280,000
一括価格(合計)						13,310,000

ウ 占有減価： 特に考慮しない ±0

エ 市場性修正： 特になし ±0

オ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

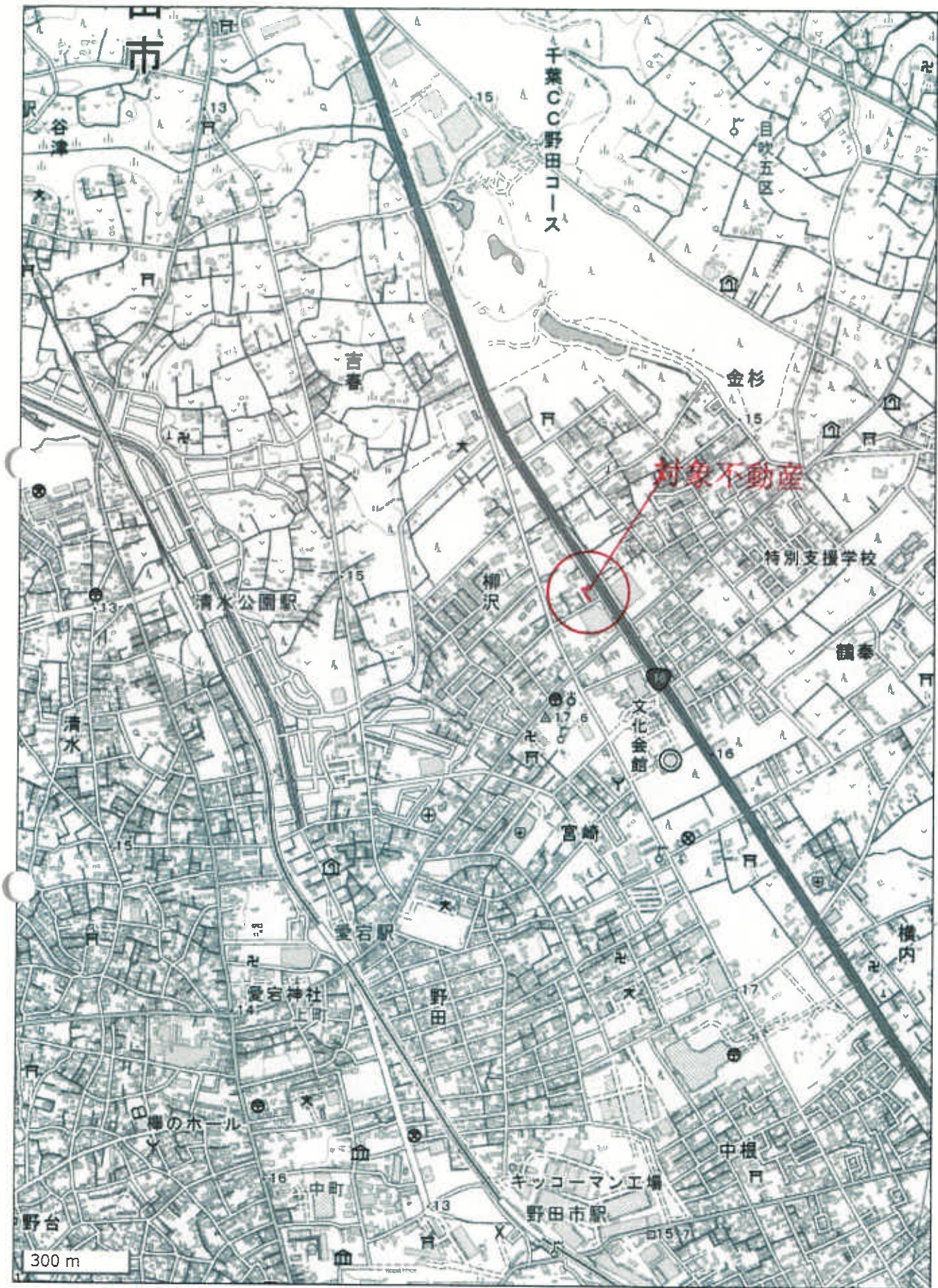
地価公示標準地（野田－10）

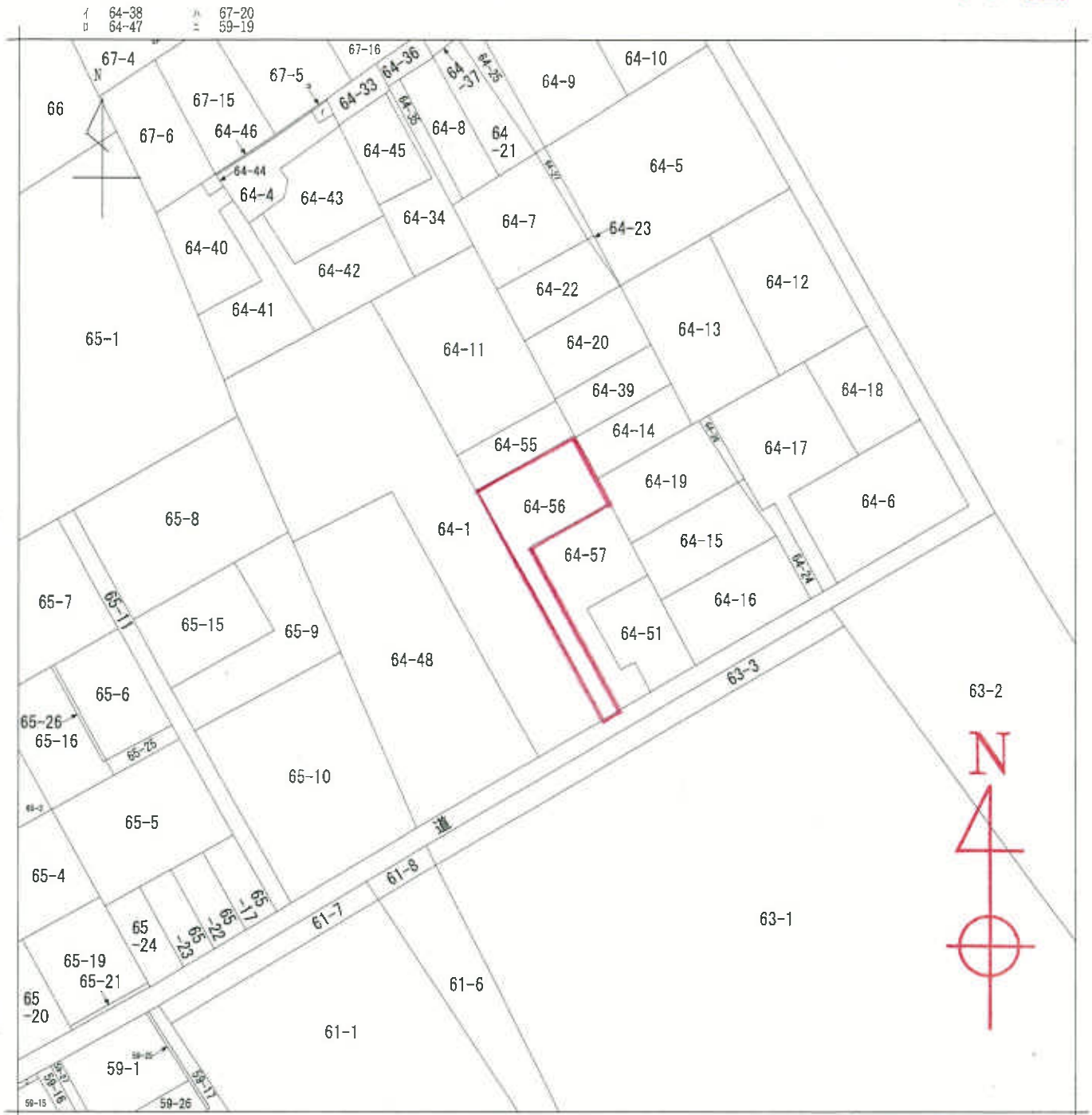
所 在	野田市柳沢新田字中耕地272番33
価 格	52,600円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 愛宕駅 の北東方約1.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	170㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北西5m市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域 (60/200)
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅等の多い住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上





地番区域見出
柳沢新田

請求部分	所在 野田市柳沢新田字甲子前			地番	64番56			
出縮	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	備付年月日(原図)			補事項				

A3をA4に縮小

地積測量図

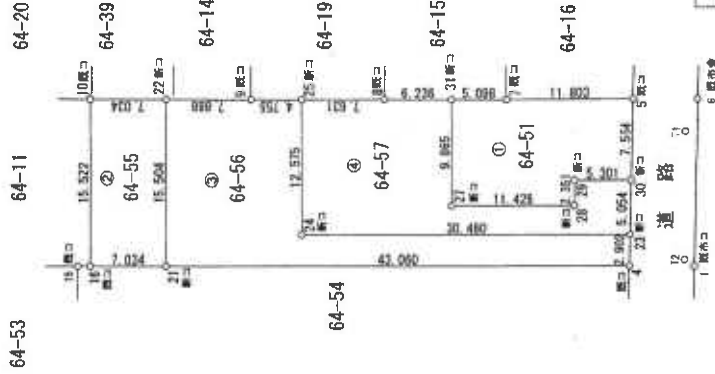
地番 64-51、64-55、64-56、64-57
土地の所在 野田市柳沢新田字甲子前

座標求積表

地番	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
① 64-51			
5	205.582	191.317	2708.116284
7	216.117	157.402	3148.798302
31	211.531	154.726	309.440130
27	213.294	184.410	-2615.518110
28	207.502	192.157	-1906.223928
29	208.273	192.378	-815.105586
30	203.295	194.117	-52.368847
		積面積	307.007649
		地積	151.5038240
		地積	152.50
② 64-55			
16	248.853	170.117	-1905.987161
21	241.868	172.423	-259.497149
22	240.390	167.070	2184.552310
10	253.241	164.781	288.812103
		積面積	218.225103
		地積	109.1125515
		地積	109.11
③ 64-56			
25	234.637	191.191	1647.684038
9	239.631	189.637	2266.731061
22	245.590	187.070	444.665980
21	241.508	172.423	-3690.246993
4	209.273	186.544	-7422.585160
23	203.718	189.306	5679.389304
24	230.813	178.311	8502.739609
		積面積	568.343339
		地積	284.1719695
		地積	284.17
④ 64-57			
31	221.533	195.730	1766.427710
8	227.425	183.686	2539.051344
25	234.637	191.191	590.397803
24	230.513	179.311	-5907.738609
30	201.718	189.306	-5136.209886
23	203.265	194.117	1272.426935
29	208.273	192.378	915.105586
28	207.502	190.157	1906.323925
27	218.298	185.410	2615.518710
		積面積	463.323221
		地積	231.661605
		地積	231.66

合計 778.4500055

測量点	X座標	Y座標	面積
1	200.000	200.000	トラバ-線積
2	196.197	188.809	トラバ-線積
3	195.145	188.469	ホコクリート積
4	199.912	203.223	ホコクリート積
5	249.563	203.729	ホコクリート積



石	積
コンクリート	積
鉄	積
金	積
フ	積
刻	積
計	積

測量年月日 平成26年5月29日

作成者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/500

6年5月29日作成

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3をA4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。

登記年月日：平成27年3月16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。

(千葉地方法務局柏支店管轄)

令和7年3月10日 千葉地方法務局

登記官

A3をA4に縮小

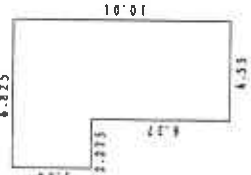
建物平面図

家屋番号 64番56

建物の所在 野田市柳沢新田字甲子前64番地56

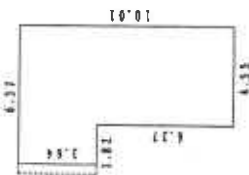
各階平面図

1階

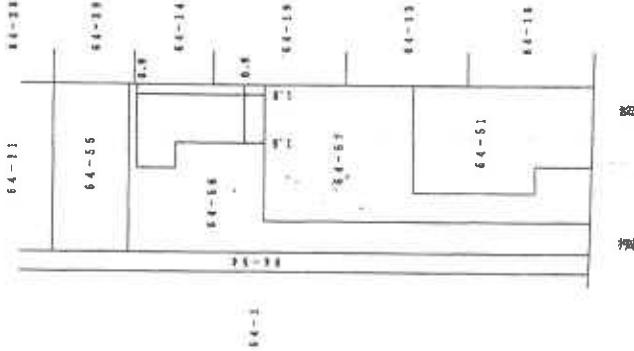


床面積	3.64 × 4.825 =	17.573
	6.37 × 4.55 =	28.983
合 計		46.556
床面積		33.82650
		53.82㎡

2階



床面積	3.64 × 6.37 =	23.1868
	6.37 × 4.55 =	28.9835
合 計		52.1703
床面積		52.17㎡



縮尺 1/500

申請

縮尺 1/250

13日作成

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

作成者

間取図

