

期 間 入 札 の 公 告

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

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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 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 10 月 23 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 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 2 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, 2	14,960,000 11,968,000	一括	2,992,000	110,908	17,996
1	2,800,000				
2	12,160,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市桜の里二丁目 |
| | 地 番 | 5 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市桜の里二丁目 5 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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】

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 | 野田市桜の里二丁目 | |
| | 地 番 | 5 番 4 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 6 5 . 8 9 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市桜の里二丁目 5 番地 4 2 | |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 1 . 2 7 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第49号
令和7年5月19日受理
令和7年6月27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 野田市桜の里二丁目
地 番 5 番 4 2
地 目 宅地
地 積 1 6 5 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 野田市桜の里二丁目 5 番地 4 2
家屋 番号 5 番 4 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 6 . 3 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 ☒ 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 2 段の階段がある。東側隣地より約 0.7m、南東側隣地より約 0.5m 低い。 北側部分にカーポートがある。北東部分にスチール製簡易物置（動産）が置いてあった。	
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 上記の者が本建物を 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	2 階南側洋室に天井高（最高部）約 1.39m の小屋裏収納がある。天井高が 1.5m 未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 住宅設備機器の作動状況は不明である。 表札に所有者の苗字がローマ字綴りで表示されてあった。郵便受け及び屋内に所有者宛の郵便物等があった。ガスの供給が停止されてあった（停止日：令和 7 年 5 月 7 日）。	
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

(2 枚目)

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5月28日(水) 11:50-12:03	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年6月5日(木)	執行官室	所有者に立入り調査日時の通知書郵送
令和7年6月18日(水) 10:27-11:06	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行

(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6月18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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

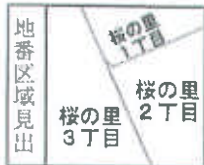
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+816.268

(座標値補正: 測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在 野田市桜の里二丁目				地 番	5番42				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 番 号 或 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成18年9月30日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図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6日

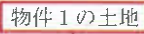
東京法律局

地図整理番号: M85257

登記官

(1/1)

(4 枚目)



引照点座標一覽表

地 點	系 任 重 座 樓
-----	-----------

人 講 中

(平成29年4月7日作成)

1000
1001

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。

(土地地方支務局印並局管轄)

令和7年3月6日

東京佐務局

登記簿

(6 次画)

A3判をA4判に縮小

(2/9)

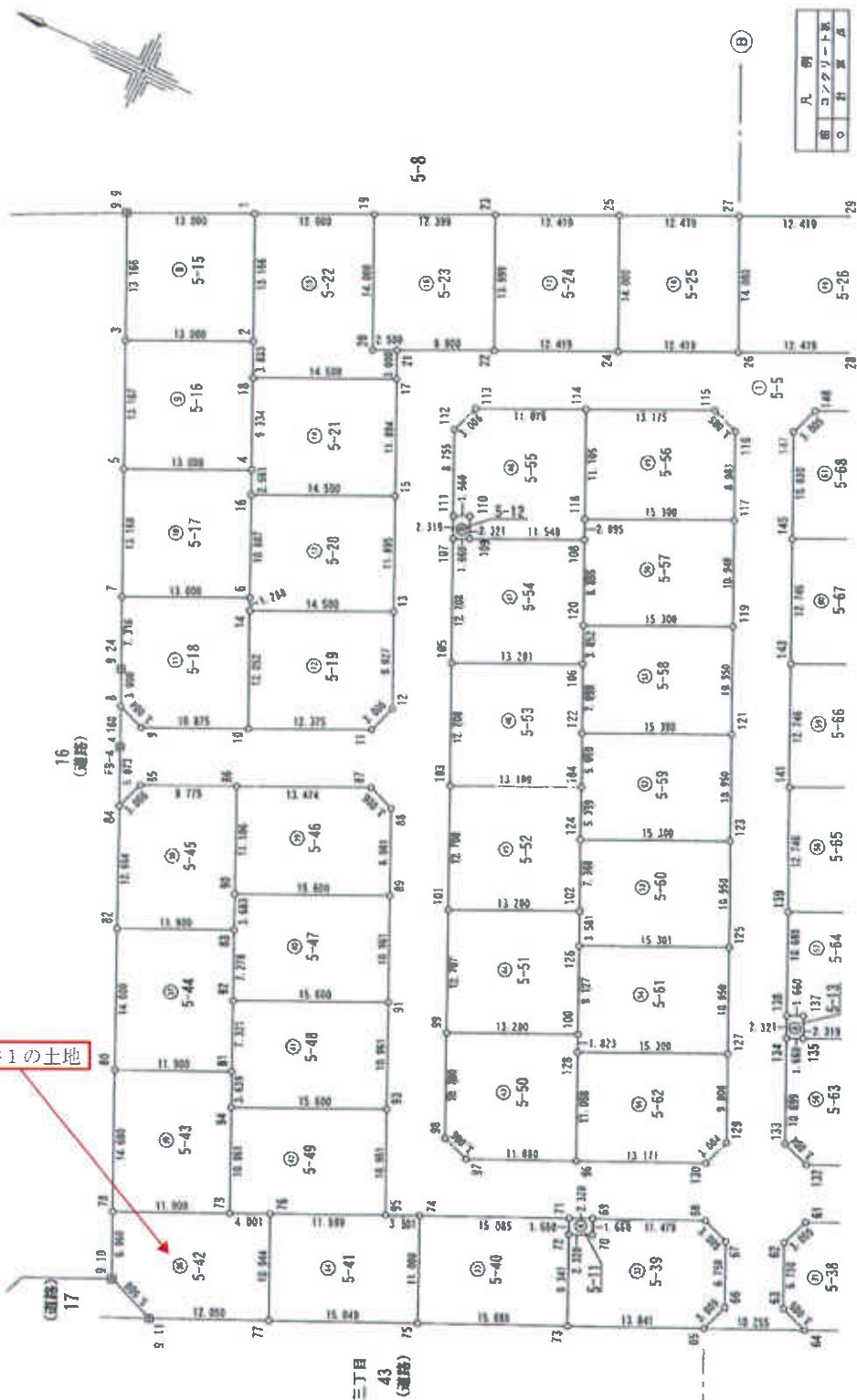
地積測量図

番 5-5, 5-9乃至75

野田市の里二丁目

土地の所在

物件1の土地



凡例
○ 境界線
○ 測量点

縮尺 1/500

申請人

(平成29年4月7日作成)

作成者

(2/9)

地図整理番号：M85258

これは裏面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方公務局印之局管理)

令和7年3月6日

東京法務局

登記簿

(7 表)

A3判をA4判に縮小

地 番 5-5.5-9乃至75 地 積 測 量 図 (5/9)

土地の所在 野田市桜の里二丁目

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
65	測点	-5456.537	1167.058	-18211.551100
66	測点	-5457.588	1168.873	2100.125845
67	測点	-5454.772	1198.008	6734.721048
68	測点	-5451.957	1197.059	15884.927030
69	測点	-5447.502	1182.319	11648.956630
70	測点	-5442.187	1190.807	1700.472396
72	測点	-5440.074	1189.849	-2075.998658
73	測点	-5443.931	1181.342	-18448.432346
	面積			324.467741
	地積			167.038705
	地積			167.03 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
55	測点	-5503.813	1221.195	-10094.387870
53	測点	-5498.840	1222.116	22478.956420
52	測点	-5485.580	1226.024	10134.314384
54	測点	-5490.574	1215.118	-22199.837810
	面積			350.045024
	地積			175.025120
	地積			175.02 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
9.13	測点	-5504.784	1219.062	-4335.860750
56	測点	-5502.813	1221.118	17353.180950
54	測点	-5490.574	1215.118	15831.772422
58	測点	-5490.784	1214.662	3922.142598
57	測点	-5487.245	1213.103	-1338.032809
58	測点	-5491.887	1203.084	-15629.468272
9.12	測点	-5500.253	1206.877	-15565.928663
	面積			334.882700
	地積			167.3413500
	地積			167.34 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
73	測点	-5443.931	1181.342	-11074.021644
72	測点	-5440.074	1189.849	5404.284158
71	測点	-5439.389	1191.381	17184.191064
74	測点	-5425.650	1165.132	10899.659004
75	測点	-5430.192	1175.114	-21482.258034
	面積			331.863548
	地積			165.9317740
	地積			165.93 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
75	測点	-5430.192	1175.114	-10768.744896
74	測点	-5425.650	1185.132	9159.885228
95	測点	-5422.482	1183.084	10250.797636
76	測点	-5411.921	1178.846	7045.982542
77	測点	-5416.486	1168.900	-21356.971900
	面積			330.328810
	地積			165.4644050
	地積			165.46 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
9.11	測点	-5405.511	1163.924	-18754.302412
77	測点	-5438.486	1168.900	-7492.649000
78	測点	-5411.921	1178.846	9667.714046
79	測点	-5408.285	1172.177	17011.384827
78	測点	-5397.470	1172.213	9224.549256
9.10	測点	-5400.373	1165.887	-9374.697387
	面積			331.798350
	地積			165.8981750
	地積			165.89 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
43	測点	-5466.964	1270.536	11084.417408
44	測点	-5467.932	1268.427	880.219007
45	測点	-5466.423	1267.735	-3288.504590
46	測点	-5470.526	1258.797	-21986.218778
47	測点	-5463.897	1264.934	-12823.900692
9.25	測点	-5480.664	1272.034	6407.335258
42	測点	-5478.860	1275.996	17481.145200
	面積			350.192813
	地積			175.1983065
	地積			175.19 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
49	測点	-5468.878	1253.993	-10478.930215
47	測点	-5463.937	1264.934	23214.068768
46	測点	-5470.526	1258.797	10519.766528
48	測点	-5475.540	1247.873	-22900.865298
	面積			353.233786
	地積			176.6189330
	地積			176.61 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
48	測点	-5475.540	1247.873	10387.294852
50	測点	-5480.554	1236.948	-22659.850412
51	測点	-5483.859	1243.055	-10347.188200
49	測点	-5488.878	1253.995	22971.934405
	面積			352.189025
	地積			176.1945125
	地積			176.19 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
50	測点	-5480.554	1236.948	10259.535866
52	測点	-5485.568	1226.024	-22419.074864
53	測点	-5498.840	1232.118	-13215.473758
51	測点	-5493.869	1243.055	22710.803730
	面積			351.490978
	地積			175.7454890
	地積			175.74 ㎡

作成者

申請人

縮尺

(平成29年4月7日作成)

これは図面に記録されている内容に準拠した図面である。

(土地法務局所収図面)

令和7年3月6日

東京法務局

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

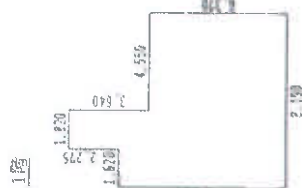
各 階 平 面 図
建 物 階 平 面 図

家屋番号 5-42

建物の所在 新田市の里二丁目5番地42

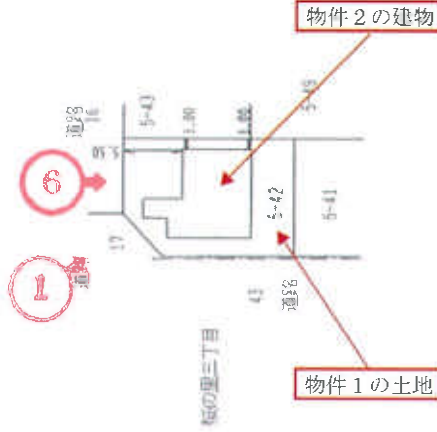
1階

1.820 × 1.735	14.077700
1.820 × 10.000	18.218200
4.550 × 6.370	28.983500
計	61.279400
床面積	61.27 m ²



2階

0.910 × 4.550	4.140500
2.730 × 8.190	22.358700
0.910 × 6.370	5.796700
0.910 × 4.550	4.140500
2.730 × 3.640	9.937200
計	46.373600
床面積	46.37 m ²



作成者

月日作成

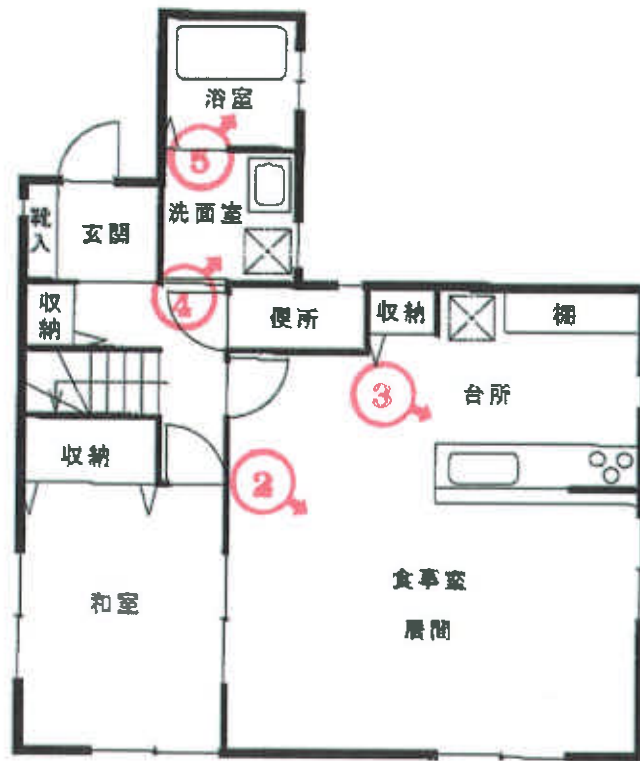
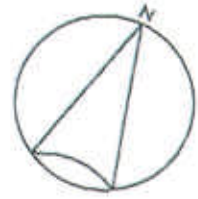
縮尺 1/250

申請人

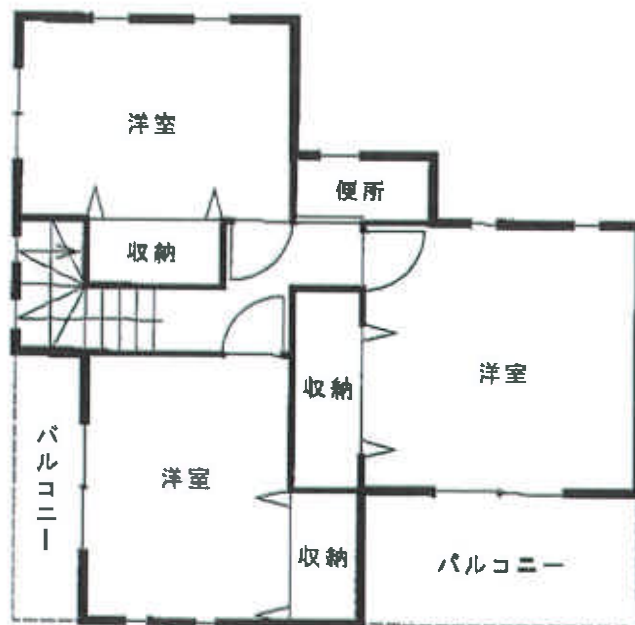
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 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。

本建物外観 ①



居間・食事室 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



カーポート ⑥



令和 7 年（ケ）第 4 9 号

令和 7 年 6 月 1 8 日 現地調査

令和 7 年 6 月 1 8 日 評 価

第 5 6 5 8 号 発行番号

令和 7 年 6 月 2 7 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 1 4, 9 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 8 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 2, 1 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 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 野田市桜の里二丁目
 地 番 5 番 4 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 野田市桜の里二丁目 5 番地 4 2
 家屋 番号 5 番 4 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 6 . 3 7 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「清水公園」駅から南西方へ約1.700m（道路距離），バス停「堤台松山」から北西方へ約450m（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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定200% なし 第1種高度地区 地区計画区域（座生(桜の里)地区地区計画，敷地面積の最低限度165㎡） 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（平坦，隣地5番41より約0.5m，5番49より約0.7m程度低い。），接道方位（南西，北西），間口（南西約12m），奥行（約10.9m） 地積（登記地積165.89㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	南西側：市道，幅員（約12m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（普通），高低差（道路と等高） 北西側：市道，幅員（約9m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（普通），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	南西側：建築基準法第42条1項第1号 北西側：建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況 等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

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」、ない場合 を「なし」とし た。)	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり
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。 ・ 住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 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小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 野田市洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域内にある。

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30年10月22日新築 約 7年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート 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、水道、都市ガス、下水道ほか
床面積（現況）	延107.64㎡（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 4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	所有者が占有している。	
特 記 事 項	・ 建築確認（H30.7.3 第18UDI1W建03672号），検査済証交付（H30.10.23）がある。 ・ 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。 ・ 小屋裏収納（高さ約1.39m）がある。 ・ カーポート（概測16.5㎡）がある。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。	

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	55,300	1.06	165.89	0.90	8,752,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－29）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $64,800\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/104 \times 100/115 = 55,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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+0.06 $1+0.06=1.06$

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= ホ ^エ
2	140,000	107.64	0.66	9,946,000

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）＝

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

経過年数7年，経済的残存耐用年数18年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (7 \div (18 + 7))) \times (1 - 0.10) = 0.66$

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	8,752,000	0.60	5,251,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

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	8,752,000	-5,251,000	1.00	1.00	0.80	2,800,000
2	9,946,000	+5,251,000	1.00	1.00	0.80	12,160,000
一 括 価 格 (合 計)						14,960,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：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

公示地価格（野田－29）

所 在 野田市つつみ野2丁目11番12

価 格 64,800円/㎡

位 置 東武野田線「愛宕」駅から2,000m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 183㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南東6m市道

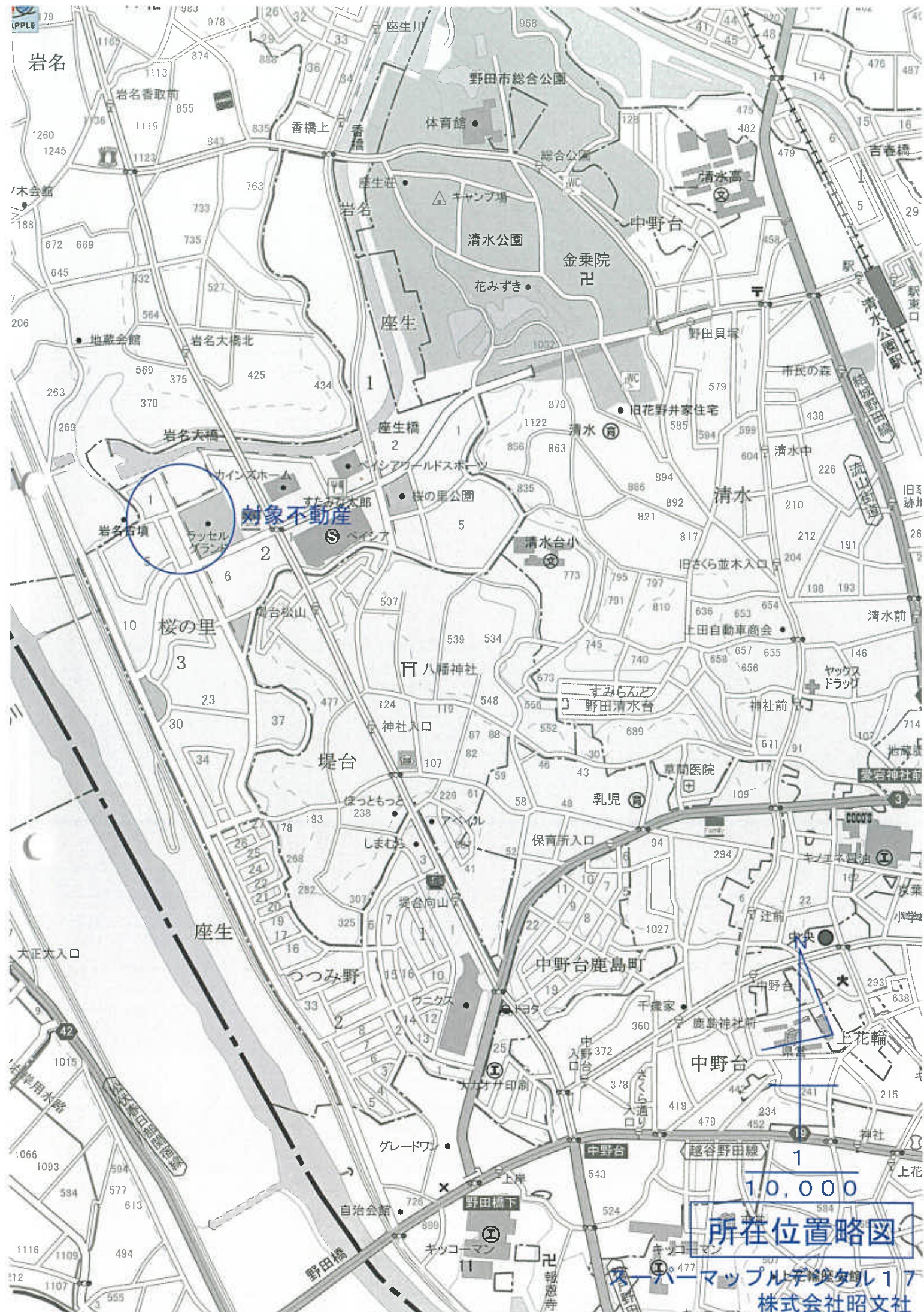
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地 域 の 概 要 一般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 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



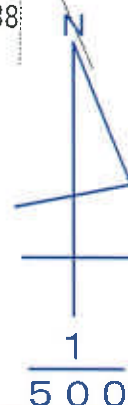
対象不動産

所在位置略図

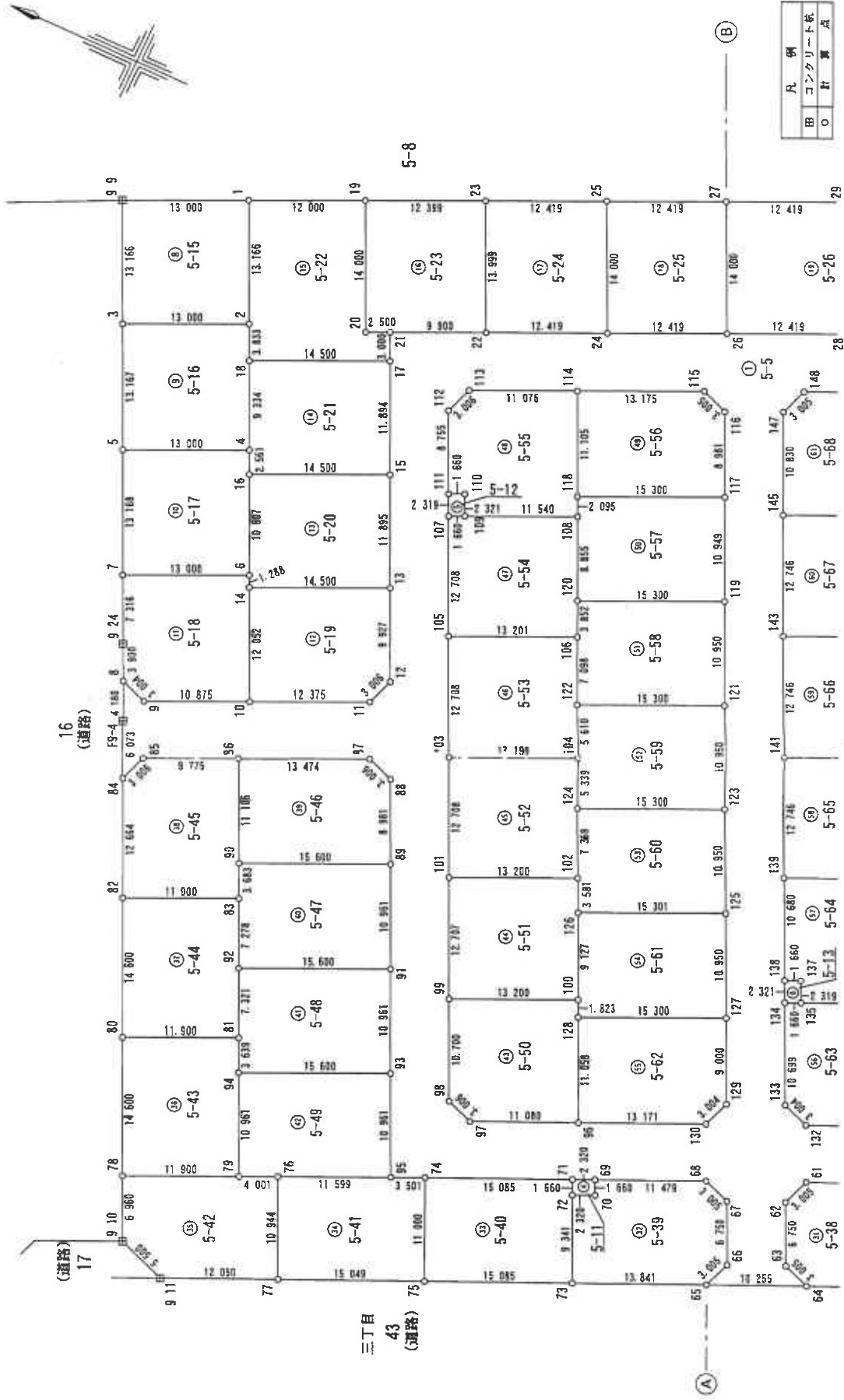
スーパーマップル埼玉県 17
株式会社昭文社



対象不動産



公 図 写



凡例	
田	コンクリート板
○	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年4月7日作成)

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

A3

野田市桜の里二丁目

地番	5-39	5-40	5-41	5-42
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
65	-5456.537	1187.058	-16211.651106	
66	-5457.588	1189.873	2100.125845	
67	-5454.772	1196.008	6734.721048	
68	-5451.957	1197.059	15884.972930	
69	-5441.502	1192.319	11648.956630	
70	-5442.187	1190.807	1700.472396	
72	-5440.074	1189.849	-2075.096656	
73	-5443.931	1181.342	-19448.433346	
		倍面積	334.067741	
		面積	167.0338705	
		地積	167.03	㎡

地番	5-40	5-41	5-42	5-43
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
73	-5443.931	1181.342	-11674.021644	
72	-5440.074	1189.849	5404.294158	
71	-5439.389	1191.361	17184.191064	
74	-5425.650	1185.132	10899.659004	
75	-5430.192	1175.114	-21482.259034	
		倍面積	331.863548	
		面積	165.9317740	
		地積	165.93	㎡

地番	5-41	5-42	5-43	5-44
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
75	-5430.192	1175.114	-10768.744696	
74	-5425.650	1185.132	9159.885228	
95	-5422.463	1183.684	16250.797636	
76	-5411.921	1178.846	7045.962542	
77	-5416.486	1168.900	-21356.971900	
		倍面積	330.928810	
		面積	165.4644050	
		地積	165.46	㎡

地番	5-42	5-43	5-44	5-45
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
911	-5405.511	1163.924	-18754.307412	
77	-5416.486	1168.900	-7492.549000	
76	-5411.921	1178.846	9667.716046	
79	-5408.265	1177.177	17011.384827	
78	-5397.470	1172.213	9274.549256	
910	-5400.373	1165.887	-9374.897367	
		倍面積	331.796350	
		面積	165.8981750	
		地積	165.89	㎡

地番	5-35	5-36	5-37	5-38
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
55	-5503.813	1221.195	-10094.397870	
53	-5498.840	1232.116	22479.956420	
52	-5485.508	1226.024	10134.314384	
54	-5490.674	1215.118	-22169.827910	
		倍面積	350.045024	
		面積	175.0225120	
		地積	175.02	㎡

地番	5-36	5-37	5-38	5-39
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
913	-5504.784	1219.062	-4339.860720	
55	-5503.813	1221.195	17353.180950	
54	-5490.674	1215.118	15831.772422	
56	-5490.784	1214.662	3922.143598	
57	-5487.345	1213.103	-1338.052609	
58	-5491.887	1203.084	-15529.408272	
912	-5500.253	1206.877	-15565.092669	
		倍面積	334.682700	
		面積	167.3413500	
		地積	167.34	㎡

地番	5-37	5-38	5-39	5-40
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
58	-5491.887	1203.084	-11081.606724	
57	-5487.345	1213.103	22193.719385	
59	-5473.592	1206.868	11116.461148	
60	-5478.134	1196.849	-21896.352455	
		倍面積	332.221354	
		面積	166.1106770	
		地積	166.11	㎡

地番	5-38	5-39	5-40	5-41
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
64	-5465.877	1191.292	-17955.153024	
60	-5478.134	1196.849	-9233.690035	
59	-5473.592	1206.868	20320.036516	
61	-5461.297	1201.293	16032.456378	
62	-5460.246	1198.478	-2115.313670	
63	-5463.062	1192.343	-6714.083433	
		倍面積	334.252732	
		面積	167.1263660	
		地積	167.12	㎡

地番	5-31	5-32	5-33	5-34
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
43	-5466.964	1270.536	13884.417408	
44	-5467.932	1268.427	686.219007	
45	-5466.423	1267.735	-3288.594590	
46	-5470.526	1258.797	-21996.218778	
47	-5483.897	1264.934	-12823.90892	
925	-5480.664	1272.034	6407.235258	
42	-5478.860	1275.996	17481.145200	
		倍面積	350.392613	
		面積	175.1963065	
		地積	175.19	㎡

地番	5-32	5-33	5-34	5-35
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
49	-5488.878	1253.995	-10479.636215	
47	-5483.897	1264.934	23214.068768	
46	-5470.526	1258.797	10519.766529	
48	-5475.540	1247.873	-22900.955296	
		倍面積	353.233786	
		面積	176.6168930	
		地積	176.61	㎡

地番	5-33	5-34	5-35	5-36
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
48	-5475.540	1247.873	10367.294852	
50	-5480.554	1236.948	-22559.550412	
51	-5493.859	1243.055	-10347.189820	
49	-5488.878	1253.995	22371.934405	
		倍面積	352.389025	
		面積	176.1945126	
		地積	176.19	㎡

地番	5-34	5-35	5-36	5-37
測点	Xn	Yn	Yn · (Xn+1 - Xn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
50	-5480.554	1236.948	10255.535858	
52	-5485.568	1226.024	-22479.074864	
53	-5498.840	1232.116	-10315.473756	
51	-5493.859	1243.055	22730.503730	
		倍面積	351.490978	
		面積	175.7454890	
		地積	175.74	㎡

作成者

申請人

縮尺

(平成29年4月7日作成)

本図面はB-4版をA4版に縮小したものです。

5-42

家屋番号

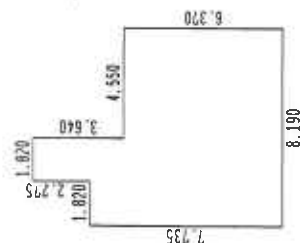
建物の所在
野田市桜の里二丁目5番地42

1階

求積表

1.820 × 7.735	=	14.077700
1.820 × 10.010	=	18.218200
4.550 × 6.370	=	28.983500
計		61.279400

床面積 61.27 m²

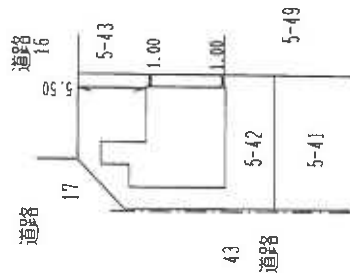
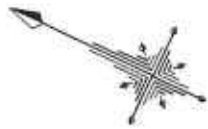
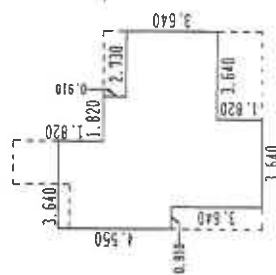


2階

求積表

0.910 × 4.550	=	4.140500
2.730 × 8.190	=	22.358700
0.910 × 6.370	=	5.796700
0.910 × 4.550	=	4.140500
2.730 × 3.640	=	9.937200
計		46.373600

床面積 46.37 m²



桜の里三丁目

作成者

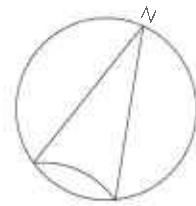
縮尺 1/250

申請人

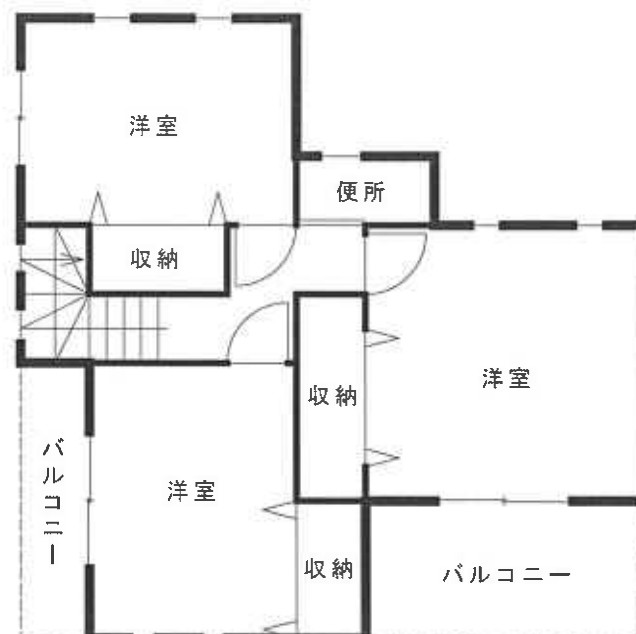
縮尺 1/500

本図面はB-4版をA4版に縮小したものです。
A2

1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図