

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月 5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 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27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 12月16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）
1～4	11,470,000 9,176,000	一括	2,294,000	95,083	14,590
1	1,210,000				
2	560,000				
3	10,000				
4	9,690,000				



物 件 目 録

1 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番1
地 目 宅地
地 積 108.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番31
地 目 宅地
地 積 49.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番39
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 野田市柳沢新田字中耕地282番地1
家屋 番号 282番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 50.30平方メートル
2階 45.54平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282番1
 地 目 宅地
 地 積 108.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282番31
 地 目 宅地
 地 積 49.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282番39
 地 目 雑種地
 地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 野田市柳沢新田字中耕地282番地1
 家屋 番号 282番1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 50.30平方メートル
 2階 45.54平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第91号
令和7年8月21日受理
令和7年9月22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 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282 番 1
 地 目 宅地
 地 積 108.94 平方メートル

所有者 A

2 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282 番 3 1
 地 目 宅地
 地 積 49.79 平方メートル

所有者 A

3 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
 地 番 282 番 3 9
 地 目 雑種地
 地 積 3.00 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 野田市柳沢新田字中耕地 282 番地 1
 家屋 番号 282 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.30 平方メートル
 2 階 45.54 平方メートル

(1 次目)



物 件 目 録

所有者 A



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1～3		
現況地目	■宅地（物件1、2） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件3）		
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 上記の者が物件1、2の土地に下記建物を所有し、占有している 近隣住民が物件3の土地を 共同のゴミ置場 として使用している □「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	物件1、2の土地について、玄関アプローチに2段の階段がある。 物件1の土地について、北側部分にスチール製簡易物置（動産）が置かれてある。		
建物	物件4		
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	表札に、所有者である ■ A ■ の他に、 ■ B ■、 ■ C ■ 及び ■ D ■ ■が表示されてあった。 洗面所の壁紙に数cmの破れがあった。		
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ C (A の義父) ☒ A (債務者兼所 有者)	私は、物件所有者である A の義父です。本建物に、 A と私の娘である B と共に住んでいます。 (令和7年9月1日に面談聴取) 1 本建物に、妻である B と義父である C と共に住んでいます。 2 表札に表示している D は、私が仕事で使っていた屋号です。もうその仕事はしていません。 D を法人化したことはありません。 (令和7年9月4日に電話聴取) 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや水回りの水漏れ、排水の詰まりもありません。 4 屋内でペットを飼ったことはありません。 5 物件1、2の土地の隣地との境界について、争いはありませんが、隣地の土地にある植木の枝が越境してきているのが気になります。 6 物件3の土地について、ゴミの出し方やゴミ当番の決まりはありますが、その他に、土地共有者間で金銭の授受を含めた使用や管理方法についての取決めはありません。 (令和7年9月9日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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9月1日(月) 8:47-8:58	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 C 面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和7年9月4日(木)	執行官室	A 電話聴取
令和7年9月9日(火) 12:57-13:27	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 A 面談聴取、評価人同行

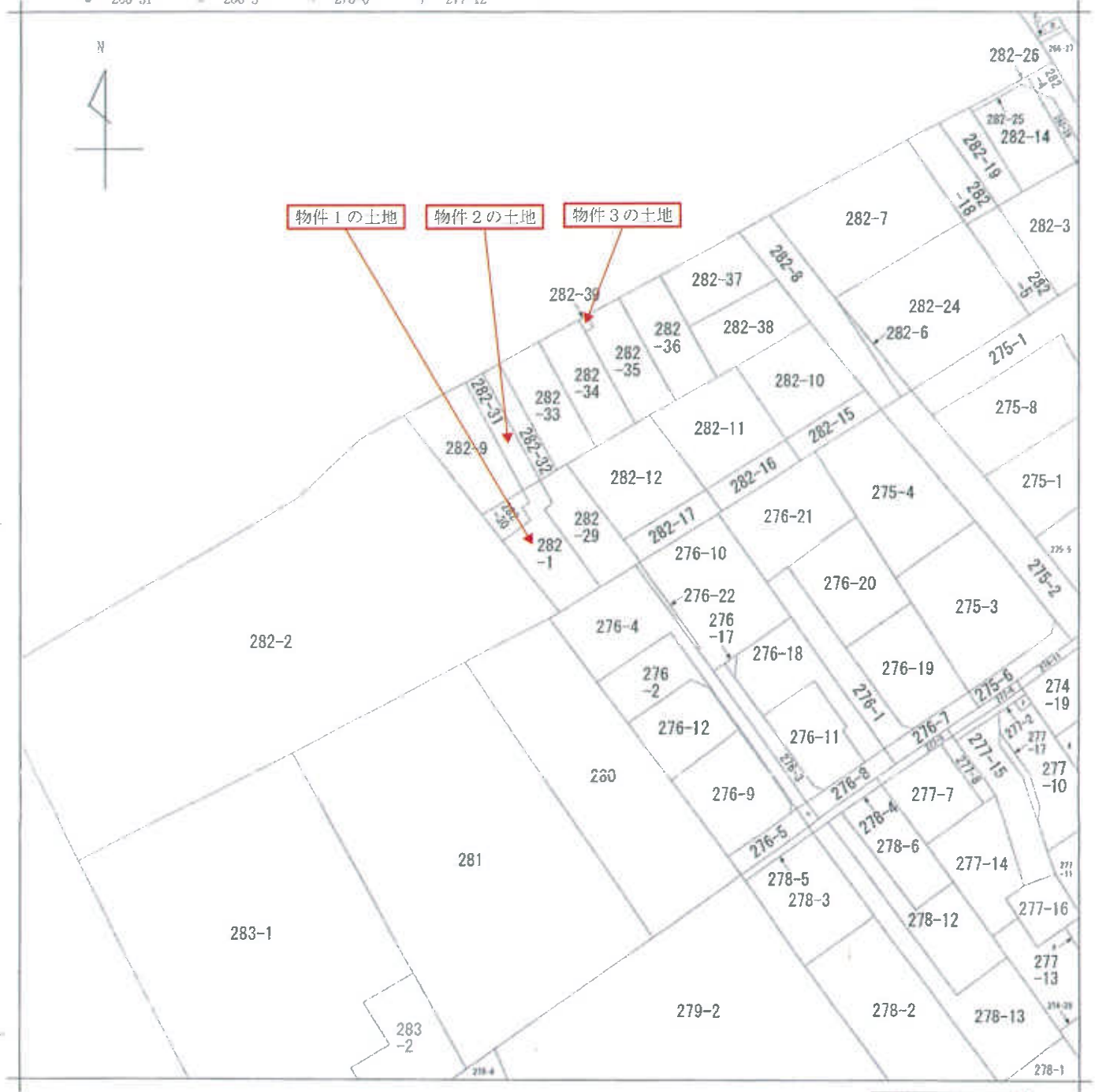
(特記事項)

☐ 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。

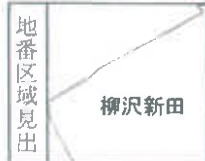
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 266-30 282-27 274-3 277-9
 ロ 266-31 266-3 276-6 277-12



(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	野田市柳沢新田字中耕地				地番	282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。

令和7年6月10日
 千葉地方方法務局柏支局
 登記官

地図整理番号：M41524
 (1/1)

(6 次口)

登記年月日：令和元年12月12日

地積測量図

地番 282-1, -29, -30

土地の所在 野田市柳沢新田字中耕地

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
282-1	F25	59.353	59.869	-1.690	-100.308570
	F18	57.212	60.801	-0.211	-12.071732
	F19	55.714	59.658	-0.289	-16.390346
	F20	54.752	60.512	-3.581	-196.068912
	F21	52.394	58.077	2.417	126.035298
	JPL200	41.250	62.929	12.815	528.618750
	F16	44.520	58.692	-0.123	-5.475960
	F15	55.971	62.806	-4.707	-263.455497
	F14	56.704	64.185	-0.315	-17.617650
	F26	60.594	62.491	-4.316	-261.523704
合計					-217.897433
合計面積					108.947165 m

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
282-29	F26	60.594	62.491	-0.929	-56.291826
	F14	56.704	64.185	0.315	17.861760
	F15	55.971	62.806	4.707	263.455497
	F16	44.520	58.692	11.944	531.746860
	JPL201	47.732	74.750	-2.068	-98.709776
	JK55	62.644	66.824	-9.636	-603.637584
	F12	61.835	65.114	-4.333	-267.931055
	合計				-213.506104
	合計面積				106.750520 m

地番	282-30					合計	合計面積
	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)		
282-30	G274	56.395	53.616	-3.782	-213.849840		
	F21	52.394	56.077	6.095	361.309024		
	F20	54.752	60.512	3.581	196.068912		
	F19	56.714	59.658	0.289	16.390346		
	F18	57.212	60.801	0.211	12.071732		
	F25	59.353	59.869	-7.165	-426.451305		
					-54.463131		
					27.2315655		

地積測量図 242.933340 m

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
J11	99.854	100.399	金庫
J12	71.873	44.909	金庫
S3	84.003	59.170	マンホール枠のみ
S4	77.897	54.996	マンホール枠のみ
S5	71.049	39.253	マンホール枠のみ

測量年月日 令和元年9月3日
測量係 佐藤 彦雄

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金線
③	金線
④	銅印
⑤	木
⑥	計
⑦	計

物件1の土地

作成者

元年11月11日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館)

登記年月日：令和1年12月12日

地積測量図

282-9
自282-31~至282-39

地番

野田市柳沢新田字中耕地

土地の所在

求積表

地番 282-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
Q01	71.393	34.394	0.619	44.192267
Q274	56.396	33.616	15.475	872.712625
F25	59.353	59.869	-0.619	-36.730507
F17	75.138	52.997	-15.476	-1162.760550
合計				-282.595165
合計面積				141.29 m ²

地番 282-31				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
F17	75.128	52.997	4.213	316.556394
F25	59.353	59.869	9.494	563.497362
F26	60.594	62.491	-4.213	-255.282522
F13	76.296	55.656	-9.494	-724.354224
合計				-98.582970
合計面積				49.7914850 m ²

地番 282-32				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
F13	76.296	55.656	4.176	318.612096
F26	60.594	62.491	9.458	573.098052
F12	61.835	65.114	-4.176	-258.222960
F11	77.453	59.315	-9.458	-732.550474
合計				-99.063266
合計面積				49.5316430 m ²

地番 282-33				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
F11	77.453	59.315	0.257	19.905421
F12	61.826	65.114	8.509	526.154015
JKSS	62.544	66.824	6.453	404.241792
F9	64.888	71.567	-1.957	-127.634696
F10	80.302	64.857	-13.252	-1084.162104
合計				-241.495632
合計面積				120.7478160 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作成者

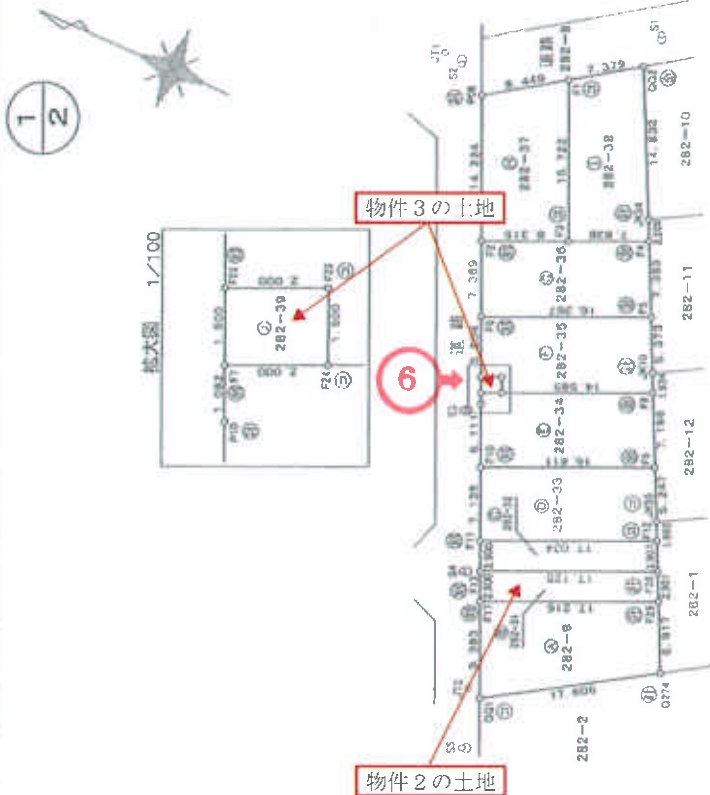
元年 11月 11日作成

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館蔵)

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	金属板
④	木杭
⑤	鉄釘
⑥	鉄線



登記年月日：令和1年12月12日

地 番 282-9
自282-31~至282-39

地 番 282-9
自282-31~至282-39

土地の所在 野田市柳沢新田字中耕地

地 横 測 量 図

2 2

求 積 表

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
282-34	F0	80.302	64.857	1.107	88.894314
	F1	84.888	71.587	13.215	857.494920
	F2	87.966	78.072	0.683	46.420778
	F3	81.539	72.250	-6.820	-538.454180
	F4	83.173	71.452	-1.780	-148.879670
	F5	82.741	70.480	-6.595	-545.676885
	F6			合計	-240.210733
	F7			合計	120.105365
	F8			合計	120.10

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
282-35	F7	83.173	71.452	5.822	484.233206
	F8	87.966	78.072	6.368	558.739488
	F9	86.783	79.820	6.610	484.721790
	F10	71.081	84.682	-1.871	-118.776351
	F11	86.088	78.149	-11.855	-1020.572240
	F12	83.772	72.827	-4.523	-378.900756
	F13	81.938	73.626	-0.577	-47.278226
	F14	81.339	72.250	-2.174	-176.830986
	F15			合計	-284.855135
	F16			合計	117.335675
	F17			合計	117.33

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
282-36	F6	86.088	78.149	-0.242	-20.833296
	F7	81.081	84.682	13.223	939.904063
	F8	74.228	91.372	3.561	264.325908
	F9	81.414	88.243	-6.448	-524.957472
	F10	89.038	84.924	-10.094	-898.749572
	F11			合計	-240.310369
	F12			合計	120.158185
	F13			合計	120.15

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
282-37	F2	89.038	84.924	-9.723	-865.716474
	F3	81.414	88.243	17.734	1443.785876
	F4	87.690	102.686	9.723	852.609870
	F5	94.716	97.966	-17.734	-1679.693544
	F6			合計	-249.004272
	F7			合計	124.5021360
	F8			合計	124.50

地 番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
282-39	F7	83.173	71.452	-0.577	-47.278226
	F8	81.339	72.250	2.174	176.830986
	F9	81.938	73.626	0.577	47.278226
	F10	83.772	72.827	-2.174	-182.120328
	F11			合計	-6.001937
	F12			合計	3.0009685
	F13			合計	3.00

総面積 970.3725760 m²

恒 久 的 地 物 の 座 標

座 標	X座標	Y座標	備 考
JT1	98.654	100.389	金 庫 跡
JT2	72.873	44.309	金 庫 跡
T-3	69.140	115.820	金 庫 跡
S1	81.158	110.382	マンホール検知機
S2	97.755	100.017	マンホール検知機
S3	84.085	69.170	マンホール検知機
S4	77.887	54.956	マンホール検知機
S5	71.049	39.253	マンホール検知機

測 地 系 任意座標
測量年月日 令和元年9月3日

作成者

申請人

縮尺 1/

元年 11 月 11 日作成

(東京土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容の正確な地図である。
申請人より提出
土地改良区（建設局）

建設局

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

建物平面図

282番1

家屋番号

野田市柳沢新田字中耕池282番地1

建物の所在

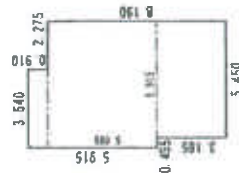
各階平面図

1 階

求 積

$$\begin{aligned} 0.910 \times 3.640 &= 3.312400 \\ 5.005 \times 5.915 &= 29.604575 \\ 3.185 \times 5.460 &= 17.390100 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合 計} &50.307075 \\ \text{床面積} &50.30 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



2 階

求 積

$$\begin{aligned} 2.730 \times 3.640 &= 9.937200 \\ 1.820 \times 5.915 &= 10.765300 \\ 4.550 \times 5.460 &= 24.843000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合 計} &45.545500 \\ \text{床面積} &45.54 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



物件2の土地

物件1の土地

物件4の建物

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

4月14日作成

作成者

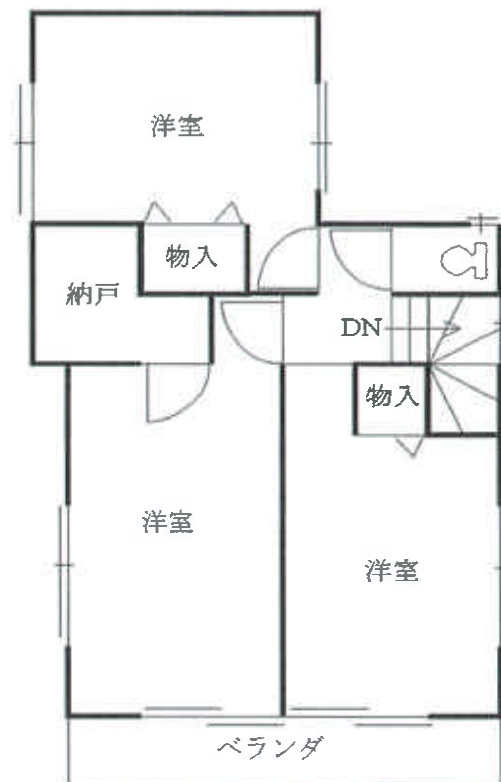
(東京土地家屋調査士会所属)

間 取 図

評価人作成



1 階



2 階

令和 7 年（ケ）第 9 1 号 野田市柳沢新田字中耕地 2 8 2 番地 1
家屋番号 2 8 2 番 1

（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・食堂 ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



物件3の土地（共同のゴミ置場）⑥



31+

令和 7 年 (ケ) 第 9 1 号

令和 7 年 9 月 9 日 現地調査

令和 7 年 9 月 19 日 評価

第 1258607 (ケ-1400) 発行番号

令和 7 年 9 月 24 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

張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金11,470,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,210,000円
物件2（土地）	金560,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金9,690,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 5 物件1・2土地は、一体として物件4建物の敷地となっているので一体画地として評価する。

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
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	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		
3	持分のみの売却である。		

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 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番1
地 目 宅地
地 積 108.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番31
地 目 宅地
地 積 49.79平方メートル

所有者 A

3 所 在 野田市柳沢新田字中耕地
地 番 282番39
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 野田市柳沢新田字中耕地282番地1
家屋 番号 282番1
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 50.30平方メートル
2階 45.54平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「愛宕駅」の北東方，道路距離1.8km バス停「稻荷前」の北西方，道路距離320m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模戸建住宅が建ち並び，農地山林等も見られる新興住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、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，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	物件1・2:形状(袋地)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北西)， 間口(2.9m)，奥行(約34m)，地積158.73㎡(登記) 物件3:形状(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北西)， 間口(1.5m)，奥行(2m)，地積3.00㎡(登記)	
接面道路の状況	北西側市道(41031)，幅員(約4.3m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況等	物件1・2土地は，物件4建物の敷地や庭，駐車スペース等として利用されている。物件4建物の北西側にスチール製物置(動産)が設置されている。物件3土地は，近隣住民が使用するゴミ置場である。物件1・2土地の周囲は，ブロック積みフェンスや境界ブロック，通路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅等の敷地として利用されている。	
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有る場合を「あり」，無い場合を「な	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	

し」とした。)	
土 壌 汚 染 等	山林を宅地造成しているので、本件土地に起因する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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	令和元年11月6日新築 約6年 15年
仕 様 (特記事項参照)	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造2階建 ルーフィング葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス等 フローリング等 上水道、下水道、都市ガス、電気
床面積(現況)	登記記録数量と同等	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売住宅建物程度	
保守管理の状態	洗面所壁紙に数cmのハガレが見られる。概ね通常の居住の用に供されている。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	所有者が家族と居住の用に供している。	
特 記 事 項	建築確認：令和元年7月25日第HPA-19-07590-1号、完了検査済である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地・更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	持分 オ	建付地・更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	51,600	0.75	108.94	0.9	----	3,794,000
2	51,600	0.75	49.79	0.9	----	1,734,000
3	51,600	0.05	3.00	----	1/9	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－10）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $52,600\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/101 \times 100/102 = 51,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件＋1

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：物件1・2：袋地－25

物件3：多数人の共用するゴミ置場であることによる減価－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等を考慮した。

② 物件4（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。なお，未登記付属建物は，簡易な建物であり，独立しての価値は認めがたいので主たる建物の価値に含まれているものとした。

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
4	210,000	95.84	0.437	8,795,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
4	5	15	6	72.86	60	43.7

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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	3,794,000	0.6	法定地上権	2,276,000
2	1,734,000	0.6	法定地上権	1,040,000

イ 土地利用権等割合：競売の目的等を考慮し、土地利用権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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,794,000	-2,276,000	1.0	1.00	0.8	1,210,000
2	1,734,000	-1,040,000	1.0	1.00	0.8	560,000

3	1,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
4	8,795,000	+3,316,000	1.0	1.00	0.8	9,690,000
一括価格(合計)						11,470,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

公示価格(野田-10)

所 在 千葉県野田市柳沢新田字中耕地272番33
 価 格 52,600円/㎡
 位 置 東武野田線「愛宕駅」の北西方道路距離約1700mに位置する。
 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 北西側幅員5m市道
 用途指定等 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率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
- 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

千葉カントリークラブ
(野田コース)

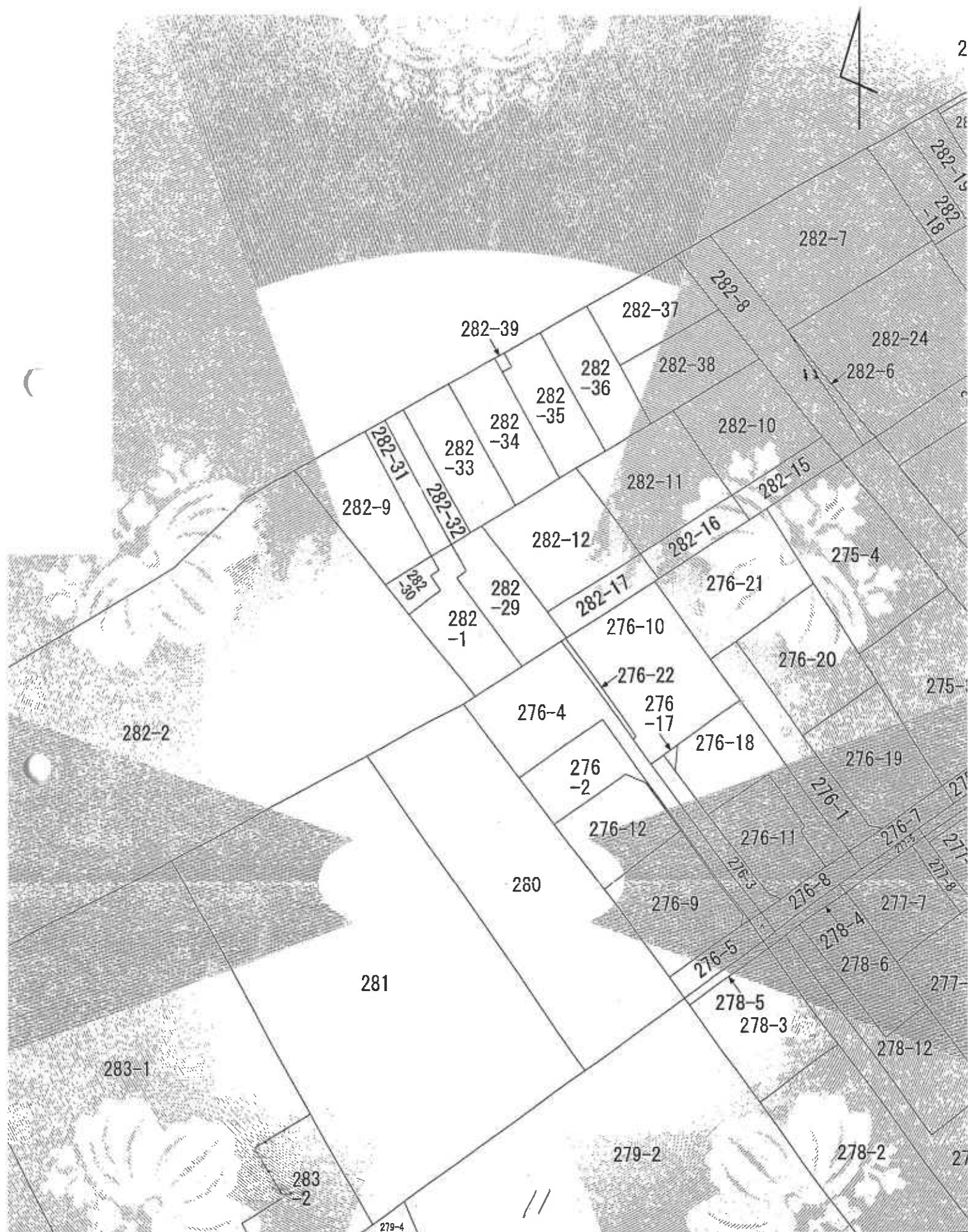
1 : 18,000

対象物件

2022年5版1刷発行
昭文社都市地図野田市

公 図 写

1/600



地 積 測 量 図

282-9
自282-31~至282-39

野田市柳沢新田字中耕地

2
2

求 積 表

地 番	282-34	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F10		80.302	64.857	1.107	88.994314
F9		64.888	71.567	13.215	857.494920
F8		67.966	78.072	0.683	46.420778
F24		81.339	72.250	-6.620	-538.454180
F7		83.173	71.452	-1.780	-148.879670
P10		82.741	70.460	-6.595	-545.675895
合 計					-240.210733
合 計 面 積					120.1053665
合 計 地 積					120.10

地 番	282-35	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F7		83.173	71.452	5.922	484.233208
F8		67.966	78.072	8.368	568.739488
JK10		68.793	78.820	6.610	454.721730
F5		71.081	84.682	-1.671	-118.716951
F6		86.088	78.149	-11.856	-1020.573240
F22		83.772	72.827	-4.523	-378.900756
F23		81.938	73.626	-0.577	-47.278226
F24		81.339	72.250	-2.174	-176.830986
合 計					-234.865136
合 計 面 積					117.3325675
合 計 地 積					117.33

地 番	282-36	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F6		86.088	78.149	-0.242	-20.833296
F5		71.081	84.082	13.223	939.904063
F4		74.228	91.372	3.561	264.325908
F3		81.414	88.243	-6.448	-524.957472
F2		89.038	84.924	-10.094	-898.748672
合 計					-240.310360
合 計 面 積					120.1551845
合 計 地 積					120.15

地 番	282-37	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F2		89.038	84.924	-9.723	-865.710474
F3		81.414	88.243	17.734	1443.795876
F1		87.690	102.658	9.723	862.608870
P08		94.716	97.966	-17.734	-1679.693544
合 計					-249.004272
合 計 面 積					124.5021380
合 計 地 積					124.50

作 成 者

土地家屋調査士

令和 元年 11 月 11 日(作成)

申 請 人

縮 尺

(東京十仲富隆調査士会田新)

恒久的地物の座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
JT1	99.654	100.399	金属杭
JT2	72.873	44.909	金属杭
T-3	69.140	116.920	金属杭
S1	81.159	110.362	マンホール枠割み
S2	97.755	100.017	マンホール枠割み
S3	84.085	69.170	マンホール枠割み
S4	77.887	54.956	マンホール枠割み
S5	71.049	39.253	マンホール枠割み

測 地 系	任意座標
測量年月日	令和元年 9月 3日

総合計面積	970.3725760	m
-------	-------------	---

地 番	282-39	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F7		83.173	71.452	-0.577	-47.980821
F24		81.339	72.250	2.174	176.830986
F23		81.938	73.626	0.577	47.278226
F22		83.772	72.827	-2.174	-182.120328
合 計					-5.001937
合 計 面 積					3.0009696
合 計 地 積					3.00

地 番	282-38	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
NO					
F1		87.600	102.658	-18.512	-1623.317280
F3		81.414	88.243	-11.286	-918.838404
F4		74.228	91.372	5.125	380.418500
JK54		75.107	93.368	15.383	1156.253961
OO2		81.553	106.765	9.290	767.827370
合 計					-247.815853
合 計 面 積					123.9079265
合 計 地 積					123.90

A3をA4に縮小した。

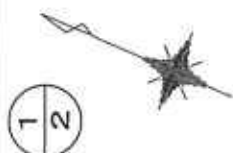
表續求

編號	A 2B2-9		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
NO		Xn			
Q01	71.393		44.394	0.619	44.192267
Q274	56.395		53.616	15.475	872.712626
P26	59.353		59.869	-0.619	-36.739607
F17	75.138		52.997	-15.475	-1162.760950
			合計		-282.595165
			合計	面積	141.2875825
				編號	m ²

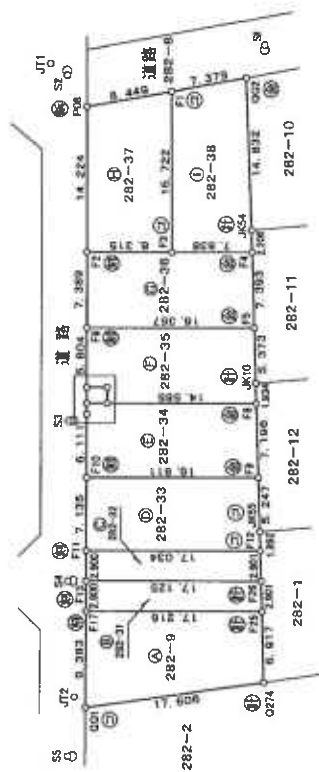
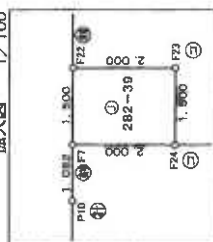
機 番	282-31						
	x_n	y_n	$y_{n+1}-y_n-1$	$x_n(y_{n+1}-y_n-1)$			
N0	75.138	52.997	4.213	316.556394			
F17	59.353	68.869	9.494	563.497362			
F25	60.594	92.491	-4.213	-255.282522			
F13	76.296	55.656	-9.494	-724.354224			
			合 計	-89.582070			
			合 計 偏 補	49.7914850			
			偏 補	49.79			m

地 區	252—32	$\bar{x}_n$	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n(Y_{n-1}-Y_n-1)$
AO		76.236	55.856	4.176	318.612036
F13		60.594	92.491	9.458	573.088052
F26		61.835	65.114	-4.176	-266.222860
F12		61.835	98.315	-9.458	-732.550474
F11		77.453	98.315	合計	-89.063286
合計					49.5316430
					49.53

地 區	282-33					
NO	X _N					
			Y _N	Y _{N+1} -Y _{N-1}	X _N ·(Y _{N+1} -Y _{N-1})	
F11		77.453	98.315	0.257	19.905421	
F12		61.835	65.114	8.509	526.154015	
JK54		62.644	66.824	6.453	404.241732	
F9		54.888	71.557	-1.987	-127.634696	
F10		80.302	64.857	-13.252	-1064.162104	
				合 計	-241.495632	
				合 計 通 欄	120.7478160	120.74



拡大図 1/100



1-3

境界点	境界線の種類
③	コンクリート杭
④	金 属 杭
⑤	金 属 鉋
⑥	刻 木
⑦	杭
⑧	土

作者

土地家屋調査士

元年 11月 11日(作成)

人請串

縮尺 $\frac{1}{500}$

(東京土地家屋調査士会用紙)

地 積 測 量 図

地 番 282-1, -29, -30

土地の所在 野田市柳沢新田字中耕地

求 積 表

地 番	① 282-1					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
F25	59.353	59.869	-1.690	-100.306570		
F18	57.212	60.801	-0.211	-12.071732		
F19	56.714	59.658	-0.283	-16.390346		
F20	54.752	60.512	-2.581	-196.068912		
F21	52.394	58.077	2.417	126.638288		
JPL200	41.250	62.929	12.815	528.618750		
F16	44.520	68.892	-0.123	-5.475960		
F15	55.971	62.806	-4.707	-263.455497		
F14	56.704	64.185	-0.315	-17.861760		
F26	60.594	62.481	-4.316	-261.529704		
合 計				-217.697433		
合 計 面 積				108.9487165		m ²
地 積				108.94		m ²

地 番	② 282-29					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
F26	60.594	62.481	-0.929	-56.291826		
F14	56.704	64.185	0.315	17.861760		
F15	55.971	62.806	4.707	263.455497		
F18	44.520	68.892	11.944	531.746880		
JPL201	47.732	74.750	-2.068	-98.709776		
JK55	62.844	66.824	-9.636	-603.637684		
F12	61.835	65.114	-4.333	-267.831055		
合 計				-213.806104		
合 計 面 積				106.7530520		m ²
地 積				106.76		m ²

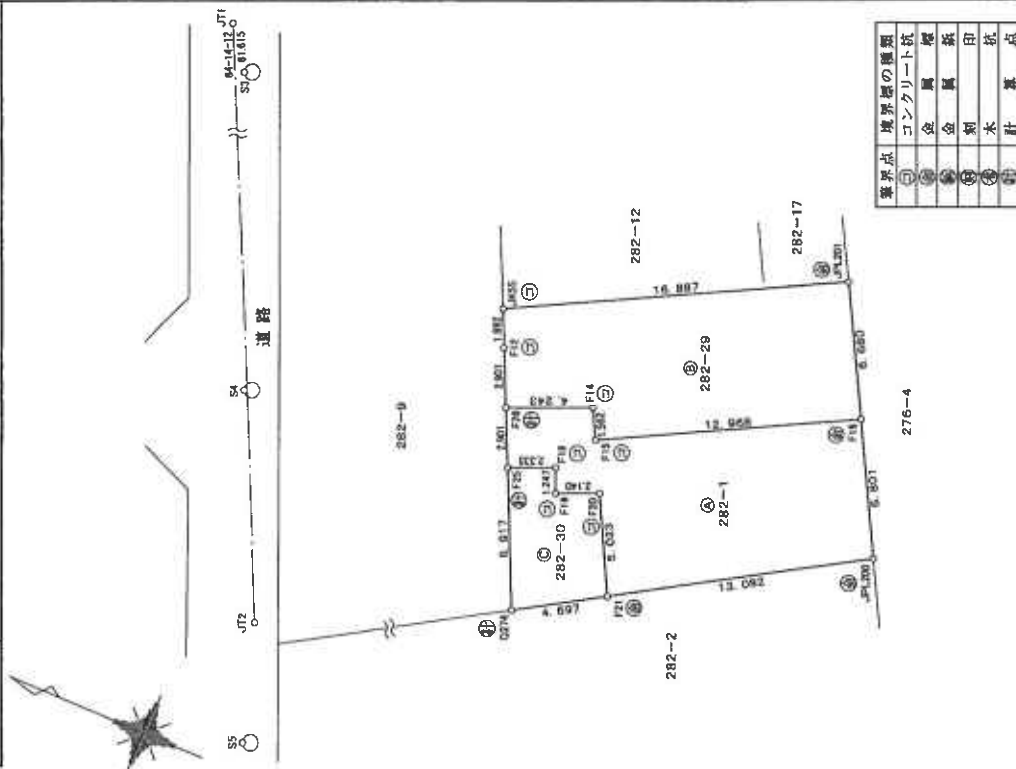
地 番	③ 282-30					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)		
D274	56.395	53.616	-3.792	-213.849840		
F21	52.394	56.077	6.896	361.309024		
F20	54.752	60.512	3.581	196.068912		
F19	56.714	59.658	0.289	16.390346		
F18	57.212	60.801	0.211	12.071732		
F25	59.353	59.869	-7.185	-426.451305		
合 計				-54.463131		
合 計 面 積				27.2315655		m ²
地 積				27.23		m ²

総合計面積 242.9333340 m²

恒久的地物の座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
JT1	99.654	100.399	金属棒
JT2	72.873	44.909	金属棒
S3	94.085	69.170	マンホール枠刻み
S4	77.887	54.956	マンホール枠刻み
S5	71.049	39.253	マンホール枠刻み

測 地 系 任意座標
測量年月日 令和元年9月3日



作成者

土地家屋調査士
令和元年11月11日作成

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小した。

各階平面図

282番1

家屋番号

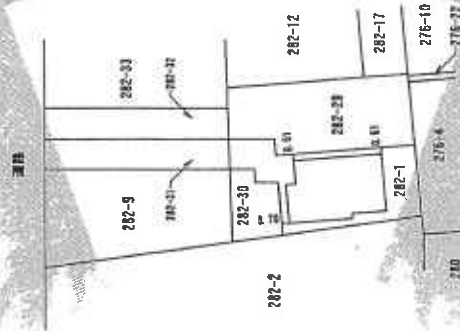
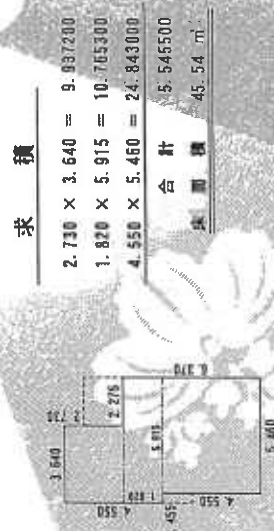
野田市標況新田字中耕地282番地1

建物の所在

1 2



鹽 2



作者

真
如
佛

4月14日作記

縮尺	1/250
----	-------

申請人

箱尺	1	500
----	---	-----

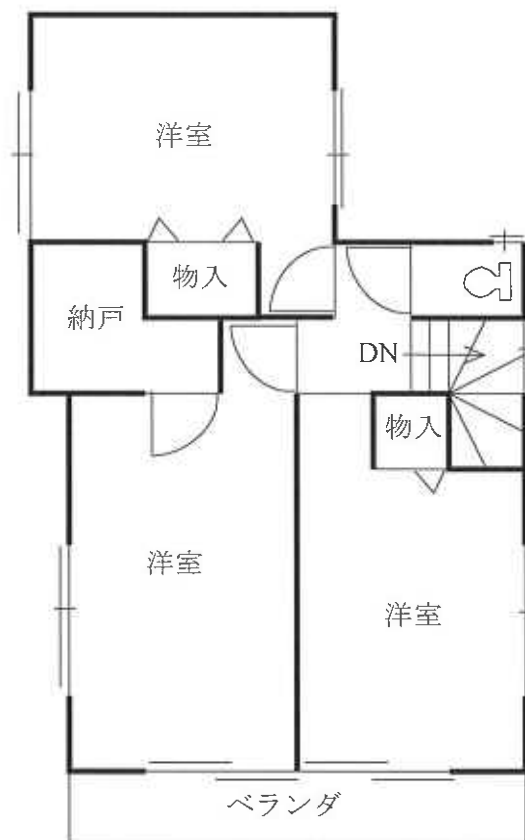
(東京土地家屋調査士会用品紙)

A 3 を A 4 に縮小した。

間 取 図



1 階



2 階

令和7年(ケ)第91号 野田市柳沢新田字中耕地282番地1
家屋番号 282番1