

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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せん。
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 3月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 野田市みずき一丁目                        |
|   | 地 番   | 14番158                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 野田市みずき一丁目<br>14番地158             |
|   | 家屋 番号 | 14番158                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 45.13平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 1月15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   | 野田市みずき一丁目                        |
|   | 地 番   | 14番158                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 野田市みずき一丁目<br>14番地158             |
|   | 家屋 番号 | 14番158                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 45.13平方メートル |



※33※

令和7年(ケ)第119号  
令和7年10月29日受理  
令和7年12月2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 野田市みずき一丁目  
地 番 14番158  
地 目 宅地  
地 積 180.13平方メートル
- 2 所 在 野田市みずき一丁目  
14番地158  
家屋 番号 14番158  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 57.13平方メートル  
2階 45.13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 (千葉県野田市みずき一丁目14番地の158)														
<b>土 地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建 物</b>	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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（物件1）について

- ① 本土地は宅地であり、物件2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、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ・ 駐車スペースが在るが、敷地内の現況は人の背丈ほどの高さの雑草が繁茂し地面が見えない状態である。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字の表札がある。
- ・ 立入調査した現況及び債務者兼所有者の陳述から、同人が家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。
- ・ 債務者兼所有者の陳述によれば、夫婦共に心身の体調が悪いとのことである。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、損耗が認められる。
- ・ 債務者兼所有者の陳述によれば、雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。建物内は家具、家電製品、生活用品などが多い。特に1階の和室は床面が見合えない状態である。
- ・ 屋根上に太陽光パネルが設置されている。債務者兼所有者の陳述によれば、売電しているが、本件の申立債権者に売電の収益金を差し押さえられているとのことである。

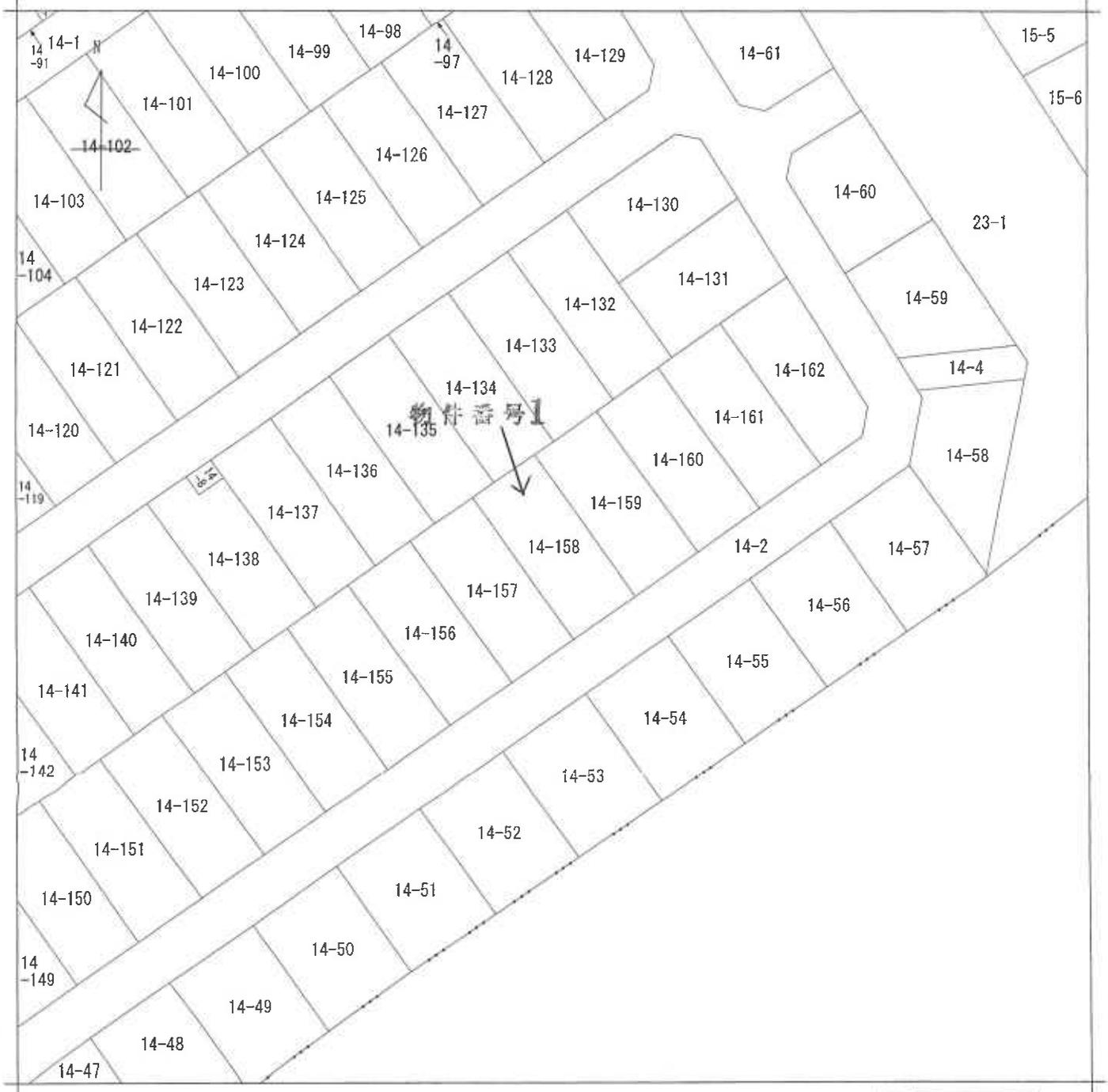
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>(10月30日調査時)</p> <p>① 物件2建物に、私、妻、子供の計3人で住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>② 夫婦共にメンタル面で体調が悪いです。建物内外が片付けられません。庭の雑草が伸び放題で、草刈りできません。</p> <p>③ 立入調査日を11月26日午前10時と指定されたので、当日立ち会います。当日、間取図を用意します。</p> <p>(11月26日調査時)</p> <p>① 物件1土地は物件2建物の敷地です。境界争いはありません。</p> <p>② 物件2建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まりなどの不具合はありません。</p> <p>屋根上に太陽光パネルを設置しています。売電していますが、収益金は本件の申立債権者に差し押さえられています。</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（令和）	調査の場所等	調査の方法等
7年10月30日（木） 12：35－12：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査（債務者兼所有者と面談）
7年10月30日（木） 14：50－14：55	電話	債務者兼所有者に対し立入調査日を指定告知（11月26日午前10時調査）
7年11月26日（水） 9：30－10：20	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査 簡易計測
年 月 日（ ） ： - ；		
年 月 日（ ） ： - ；		
年 月 日（ ） ： - ；		
年 月 日（ ） ： - ；		
<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。</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 を立ち会わせ、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"/></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



(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  
みずき1丁目

請求部	所在	野田市みずき一丁目			地番	14番158			
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年3月1日			備付年月日(原図)	平成14年3月1日			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月1日  
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M42167

登記官

登記年月日：平成26年2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。  
 令和7年9月1日 千葉地方支務局柏支局

登記官

(7枚目)

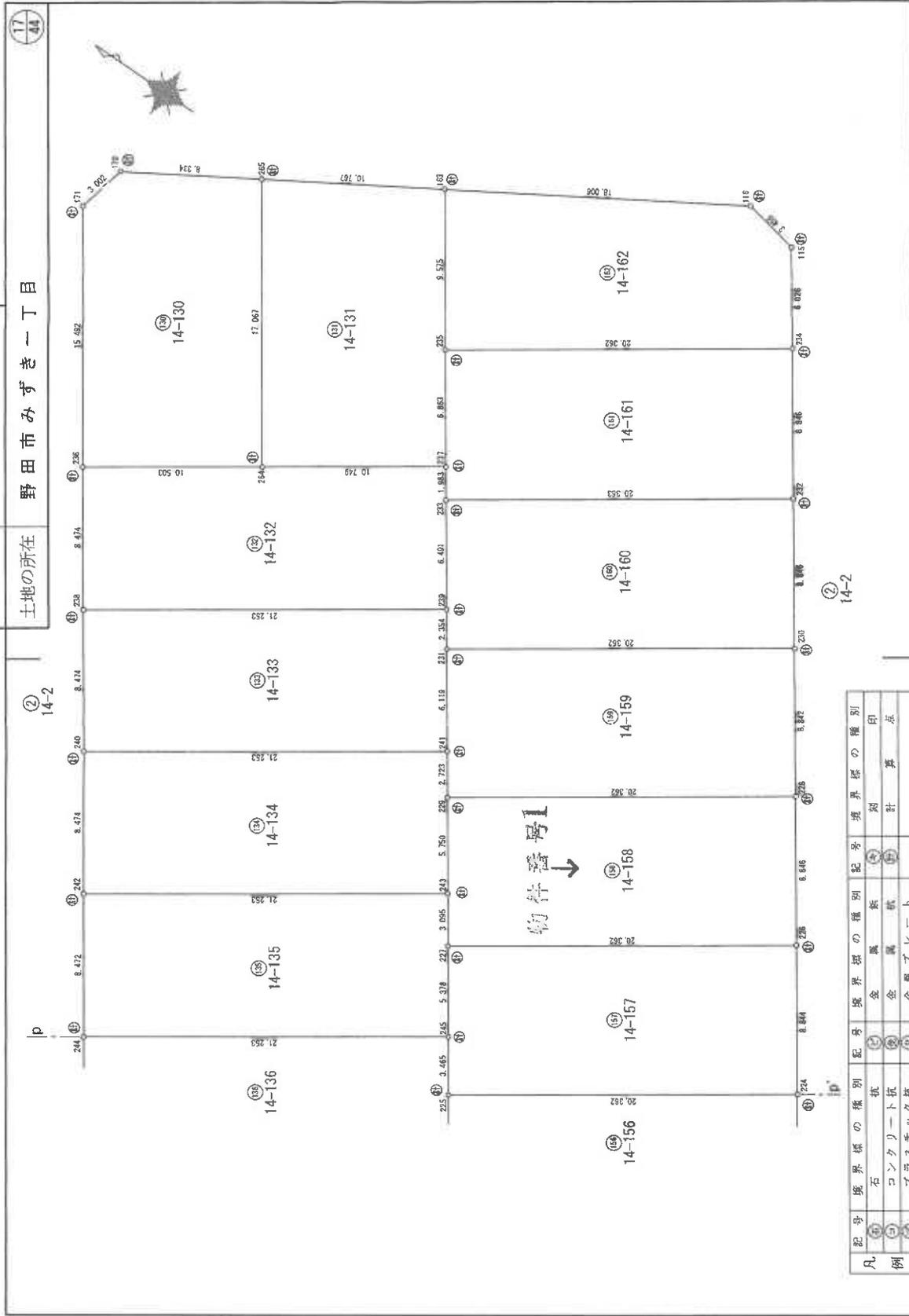
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M42168

(17/44)

地積測量図

地番	14-1 ~ -162
土地の所在	野田市みずき一丁目



凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	①	金属板	②	境界線の種別
コンクリート杭	③	金属杭	③	測
プラスチック杭	④	金属プレート	④	計
				算
				点

作成者	申請人	縮尺	1 / 250
-----	-----	----	---------

(平成26年2月13日作成)

令和7年9月1日 千葉県地方務局柏支局

登記官

( 8 枚 田 )

地積測量図

地番 14-1 ~ -162

土地の所在 野田市みずき一丁目

43/44

⑭14-157			
地番	測点名	X座標	Y座標
	227	-8801.895	4829.239
	245	-8804.969	4824.826
	225	-8806.950	4821.982
	224	-8823.659	4833.620
	226	-8818.604	4840.877
		倍面積	360.174303
		面積	180.0871515
		地積	180.08 m <sup>2</sup>

物件番号

⑭14-158			
地番	測点名	X座標	Y座標
	229	-8796.839	4836.498
	243	-8800.126	4831.779
	227	-8801.895	4829.239
	226	-8818.604	4840.877
	228	-8813.548	4848.136
		倍面積	360.263649
		面積	180.1318245
		地積	180.13 m <sup>2</sup>

⑭14-159			
地番	測点名	X座標	Y座標
	231	-8791.785	4843.754
	241	-8795.283	4838.733
	229	-8796.839	4836.498
	228	-8813.548	4848.136
	230	-8808.494	4855.392
		倍面積	360.112568
		面積	180.0562790
		地積	180.05 m <sup>2</sup>

⑭14-154			
地番	測点名	X座標	Y座標
	221	-8817.059	4807.469
	251	-8819.743	4803.615
	219	-8822.116	4800.209
	218	-8838.824	4811.848
	220	-8833.768	4819.107
		倍面積	360.294700
		面積	180.1473500
		地積	180.14 m <sup>2</sup>

⑭14-155			
地番	測点名	X座標	Y座標
	223	-8812.005	4814.725
	249	-8814.656	4810.918
	221	-8817.059	4807.469
	220	-8833.768	4819.107
	222	-8828.714	4826.363
		倍面積	360.122834
		面積	180.0614170
		地積	180.06 m <sup>2</sup>

⑭14-156			
地番	測点名	X座標	Y座標
	215	-8806.950	4821.982
	247	-8809.812	4817.873
	223	-8812.005	4814.725
	222	-8828.714	4826.363
	224	-8823.659	4833.620
		倍面積	360.176067
		面積	180.0880335
		地積	180.08 m <sup>2</sup>

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別記号	境界線の種別
石	杭	(E)	(E)	刻
コンクリート杭	鉄	(A)	(A)	計
プラスチック杭	鋼	(B)	(B)	点
	金属プレート	(P)	(P)	

作成者

(平成26年2月13日作成)

申請人

縮尺 1/

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。  
 令和7年9月1日 千葉地方建設局柏支局

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

建物図平面図

14番158

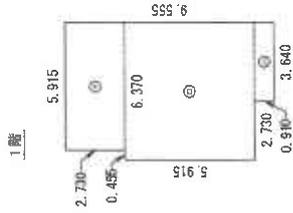
野田市みずき一丁目14番地158

家屋番号

建物の所在

各階平面図

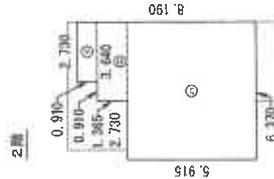
物件番号2



床面積

①	5.915 × 2.730	16.147850
②	6.370 × 5.915	37.678550
③	3.640 × 0.910	3.312400
計		57.138900

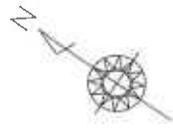
床面積 57.13 m<sup>2</sup>



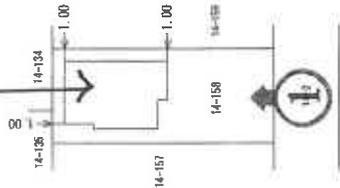
床面積

④	2.730 × 0.910	2.484300
⑤	3.640 × 1.365	4.968600
⑥	6.370 × 5.915	37.678550
計		45.131450

床面積 45.13 m<sup>2</sup>



物件番号2



②

作成者

(平成28年3月14日作成)

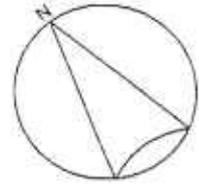
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 建物間取図

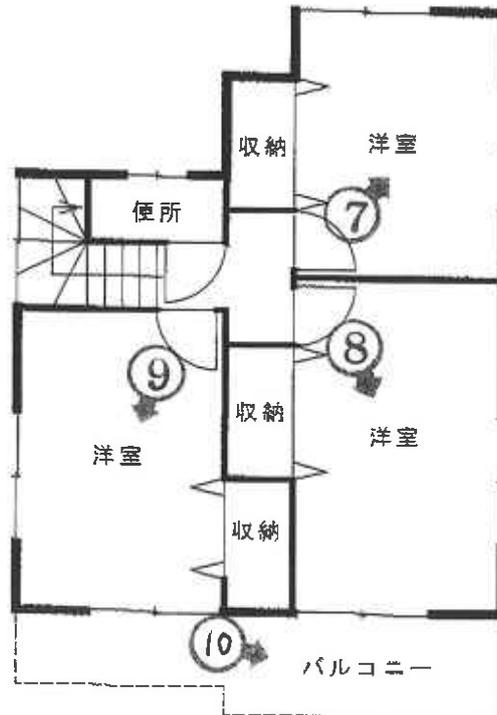
◀○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図  
(10枚目)

1



2

物件 2 建物



物件 1 土地

( // 枚 目 )

3



4



(12枚目)

5



6



(13枚目)

7



8



9



10



(15枚目)

令和7年(ケ)第119号  
令和7年11月26日 現地調査  
令和7年11月26日 評価  
第5674号 発行番号  
令和7年12月1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, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 1, 0 9 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   | 野田市みずき一丁目                        |
|   | 地 番   | 14番158                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 180.13平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 野田市みずき一丁目<br>14番地158             |
|   | 家屋 番号 | 14番158                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル<br>2階 45.13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「梅郷」駅から南西方へ約1,300m（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住宅地域。	
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 地区計画50%（指定60%） 地区計画150%（指定200%） なし 第1種高度地区 地区計画（野田山崎地区）区域（敷地面積の最低限度180㎡等の制限がある。） 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（長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（南東）、間口（約8.8m）、奥行（約20.3m） 地積（180.13㎡、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	市道、幅員（約6m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、連続性（普通）、高低差（道路と概ね等高）	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1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1は物件2の建物の敷地として使用されている。 庭に雑草が繁茂している。	

<p>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。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。</li> <li>畑、住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。</li> <li>・ 土地使用に大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 野田市洪水ハザードマップ（水防法）の洪水浸水想定区域内にある。</li> </ul>

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27年6月29日新築 約10年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材ほか 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（ヒートポンプ給湯機ほか）、水道、 都市ガス、下水道ほか。太陽光パネルがある。
床面積（現況）	延102.26㎡（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	普通	
保守管理の状態	劣る（生活用品が散乱しており、内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（H27.2.25 TKK確済14-1090号）、検査済証交付（H27.6.29）がある。（野田市）。</li> <li>・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。</li> <li>・ 防蟻の状態は不詳。</li> <li>・ 使用建蔽率、使用容積率は制限の範囲内にある。</li> <li>・ ペットを飼っていない。</li> </ul>	

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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	63,100	1.03	180.13	0.90	10,536,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田-5）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$62,500\text{円/m}^2 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/100 = 63,100\text{円/m}^2$$

◇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：方位+0.04 雑草繁茂-0.01  $(1+0.04) \times (1-0.01)=1.03$

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=オ
2	140,000	102.26	0.527	7,545,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

$$\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法（定額法）} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{耐用年数に基づく方法（定額法）} =$$

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

経過年数10年，経済的残存耐用年数15年，残価率5%，

観察減価率15%（保守管理の状態等を考量。）

$$\text{現価率} = (1 - (1 - 0.05) \times (10 \div (15 + 10))) \times (1 - 0.15) = 0.527$$

## 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	10,536,000	0.60	6,322,000

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	10,536,000	-6,322,000	1.00	1.00	0.80	3,370,000
2	7,545,000	+6,322,000	1.00	1.00	0.80	11,090,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						14,460,000

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

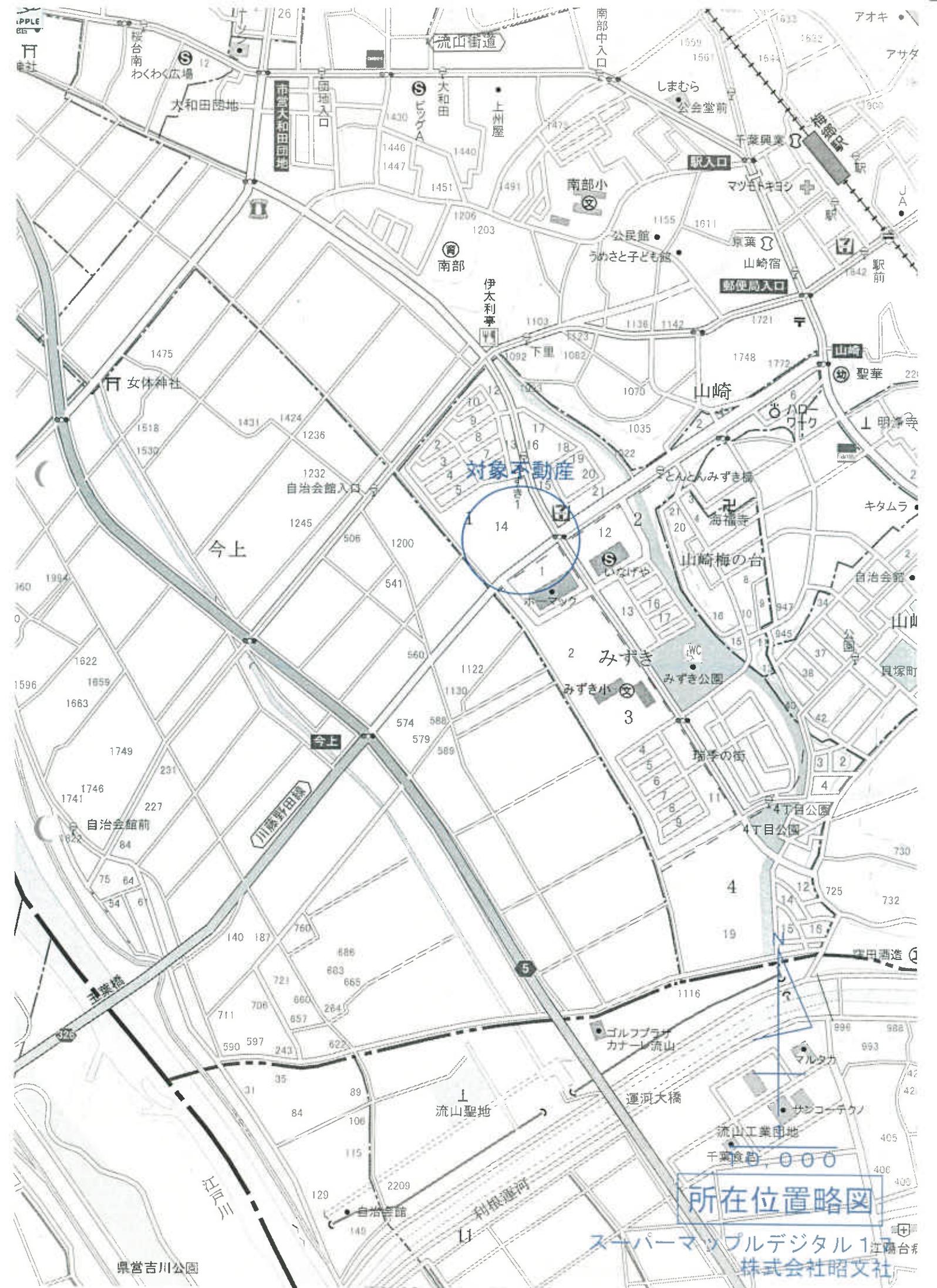
### 1 公示地価格(野田-5)

所 在 野田市みずき2丁目16番3  
価 格 62,500円/m<sup>2</sup>  
位 置 東武野田線「梅郷」駅から1,300m  
価 格 時 点 令和7年1月1日  
地 積 186m<sup>2</sup>  
供給処理施設 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 北西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 一般住宅等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

スーパーマップルデジタル1  
株式会社昭文社



公 図 写

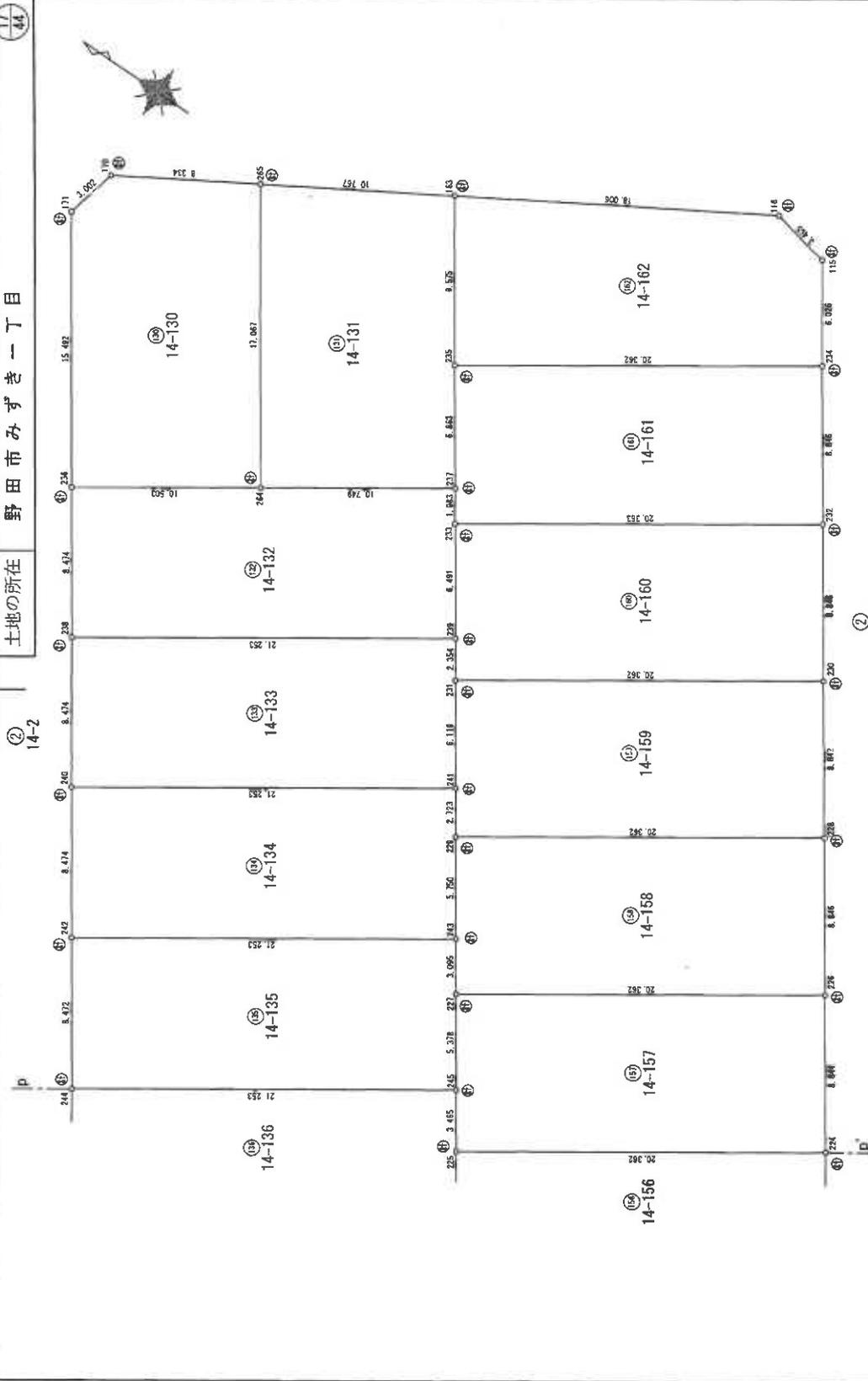
地積測量図

地番 14-1~-162

17  
44

土地の所在 野田市みずき一丁目

②  
14-2



記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	金	③	鉄
④	コンクリート杭	⑤	金	⑥	鉄
⑦	プラスチック杭	⑧	金	⑨	鉄
⑩		⑪	金	⑫	鉄

作成者 [Redacted] (平成26年2月13日作成)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

地積測量図

14-1 ~ -162

野田市みずき一丁目

43  
44

地番 ⑤14-157	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
227	-8801.895	4829.239	13.635	65846.673765	13.635	65846.673765	13.635	65846.673765	13.635
245	-8804.969	4824.826	-5.055	-24389.495430	-5.055	-24389.495430	-5.055	-24389.495430	-5.055
225	-8806.950	4821.982	-18.690	-90122.843580	-18.690	-90122.843580	-18.690	-90122.843580	-18.690
224	-8823.659	4833.620	-11.654	-56531.007480	-11.654	-56531.007480	-11.654	-56531.007480	-11.654
226	-8818.604	4840.877	21.764	105356.847028	21.764	105356.847028	21.764	105356.847028	21.764
		倍面積		360.174303			倍面積		360.174303
		面積		180.0871515			面積		180.0871515
		地積		180.08			地積		180.08 m <sup>2</sup>

地番 ⑤14-158	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
229	-8796.839	4836.488	13.422	64915.476156	13.422	64915.476156	13.422	64915.476156	13.422
243	-8800.126	4831.779	-5.056	-24429.474624	-5.056	-24429.474624	-5.056	-24429.474624	-5.056
227	-8801.895	4829.239	-18.478	-89234.678242	-18.478	-89234.678242	-18.478	-89234.678242	-18.478
226	-8818.604	4840.877	-11.653	-56410.739681	-11.653	-56410.739681	-11.653	-56410.739681	-11.653
228	-8813.548	4848.136	21.765	105519.680040	21.765	105519.680040	21.765	105519.680040	21.765
		倍面積		360.263649			倍面積		360.263649
		面積		180.1318245			面積		180.1318245
		地積		180.13			地積		180.13 m <sup>2</sup>

地番 ⑤14-159	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
231	-8791.785	4843.754	13.211	63990.834094	13.211	63990.834094	13.211	63990.834094	13.211
241	-8795.283	4838.733	-5.054	-24454.956582	-5.054	-24454.956582	-5.054	-24454.956582	-5.054
229	-8796.839	4836.488	-18.265	-88338.635970	-18.265	-88338.635970	-18.265	-88338.635970	-18.265
228	-8813.548	4848.136	-11.655	-56505.028080	-11.655	-56505.028080	-11.655	-56505.028080	-11.655
230	-8808.494	4855.392	21.763	105667.896096	21.763	105667.896096	21.763	105667.896096	21.763
		倍面積		360.112558			倍面積		360.112558
		面積		180.0562790			面積		180.0562790
		地積		180.05			地積		180.05 m <sup>2</sup>

地番 ⑤14-154	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
221	-8817.059	4807.469	14.025	61424.752725	14.025	61424.752725	14.025	61424.752725	14.025
251	-8819.743	4803.615	-5.057	-24291.881055	-5.057	-24291.881055	-5.057	-24291.881055	-5.057
219	-8822.116	4800.209	-19.081	-91592.787929	-19.081	-91592.787929	-19.081	-91592.787929	-19.081
218	-8838.824	4811.848	-11.652	-56067.652896	-11.652	-56067.652896	-11.652	-56067.652896	-11.652
220	-8833.788	4819.107	21.765	104887.863855	21.765	104887.863855	21.765	104887.863855	21.765
		倍面積		360.294700			倍面積		360.294700
		面積		180.1473500			面積		180.1473500
		地積		180.14			地積		180.14 m <sup>2</sup>

地番 ⑤14-155	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
223	-8812.005	4814.725	14.058	67685.404050	14.058	67685.404050	14.058	67685.404050	14.058
249	-8814.656	4810.918	-5.054	-24314.379572	-5.054	-24314.379572	-5.054	-24314.379572	-5.054
221	-8817.059	4807.469	-19.112	-91880.347528	-19.112	-91880.347528	-19.112	-91880.347528	-19.112
220	-8833.788	4819.107	-11.655	-56166.682085	-11.655	-56166.682085	-11.655	-56166.682085	-11.655
222	-8828.714	4826.363	21.763	105036.137969	21.763	105036.137969	21.763	105036.137969	21.763
		倍面積		360.122834			倍面積		360.122834
		面積		180.0614170			面積		180.0614170
		地積		180.06			地積		180.06 m <sup>2</sup>

地番 ⑤14-156	Y座標		X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標
	X座標	Y座標							
225	-8806.950	4821.982	13.847	66789.984754	13.847	66789.984754	13.847	66789.984754	13.847
247	-8802.812	4817.873	-5.055	-24354.348015	-5.055	-24354.348015	-5.055	-24354.348015	-5.055
223	-8812.005	4814.725	-18.902	-91007.991950	-18.902	-91007.991950	-18.902	-91007.991950	-18.902
222	-8828.714	4826.363	-11.654	-56246.434402	-11.654	-56246.434402	-11.654	-56246.434402	-11.654
224	-8823.659	4833.620	21.764	105199.905680	21.764	105199.905680	21.764	105199.905680	21.764
		倍面積		360.176067			倍面積		360.176067
		面積		180.0880335			面積		180.0880335
		地積		180.08			地積		180.08 m <sup>2</sup>

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
①	石	①	金	②	鉄	③
②	コンクリート	④	金	③	風	④
③	アラスチック	⑤	金	④	風	⑤
④		⑥	金	⑤	風	⑥

作成者

申請人

縮尺 1/

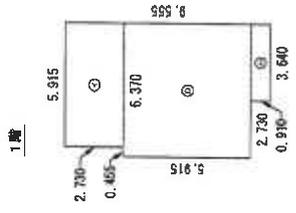
(平成26年2月13日作成)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

建物図平面図

各階平面図

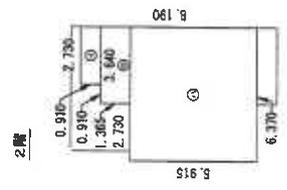
家屋番号 14番158  
 建物の所在 野田市みずき一丁目14番地158



床面積

①	5.915 x 2.730	16.147950
②	6.370 x 5.915	37.678550
③	3.640 x 0.910	3.312400
計		57.138900

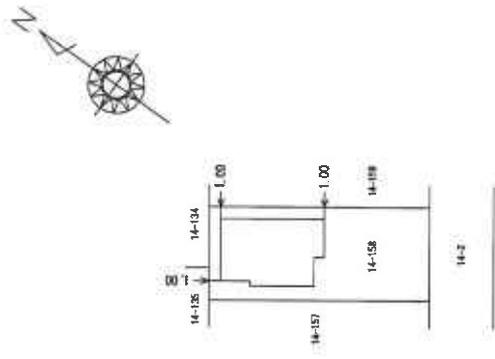
床面積 57.13 m<sup>2</sup>



床面積

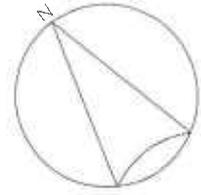
①	2.730 x 0.910	2.484000
②	3.640 x 1.365	4.968600
③	6.370 x 5.915	37.678550
計		45.131150

床面積 45.13 m<sup>2</sup>



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



1階



2階

