

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 若 林 裕 子

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 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 野田市清水字雨溜
地 番 231番2.6
地 目 宅地
地 積 221.33平方メートル

共有者 A 持分20分の19

2 所 在 野田市清水字雨溜231番地2.6
家屋 番号 231番2.6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 52.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 約55.00平方メートル

共有者 A 持分20分の19

物件明細書

令和 8年 1月20日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若林裕子

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】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地(地番231番7、地番231番19)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1, 2】

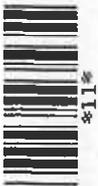
本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 野田市清水字雨溜
地 番 231番26
地 目 宅地
地 積 221.33平方メートル
共有者A 持分20分の19

2 所 在 野田市清水字雨溜231番地26
家屋 番号 231番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 52.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 約55.00平方メートル

共有者A 持分20分の19

令和7年(又)第50号
令和7年10月3日受理
令和7年11月13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 野田市清水字雨溜
地 番 231番26
地 目 宅地
地 積 221.33平方メートル
共有者 A 持分20分の19
- 2 所 在 野田市清水字雨溜231番地26
家屋 番号 231番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 52.00平方メートル
共有者 A 持分20分の19



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	未実施 (千葉県野田市清水231番地の26)														
土地	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(共有者A、共有者B) <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														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 87.00㎡ 2階約55.00㎡(未登記増築部分3.00㎡)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(共有者A、共有者B) <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

■本競売事件は、物件土地、建物の債務者Aの共有持分20分の19が売却対象である。
売却対象外の各物件の共有持分20分の1は、債務者Aの妻Bの共有持分である。

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。その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。複数の境界杭を確認した。
- 敷地内にカーポートが在り、その支柱は土地に固定されている。スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が2個設置してある
- ② 評価人の調査によれば、南側市道と本土地との間に第三者所有の私道敷地（231-7土地、231-19土地）が介在しているため、本土地は南側市道に接道していない。今後、買受人の前記私道の通行等については、評価書を参照されたい。

2 建物（物件2）について

① 占有

- 門柱に債務者Aの苗字の表札がある。その他、Cの表札がある。債務者の陳述によれば、CはBの親の表札であり亡くなった後も取り外していないだけであるとのことである。
- 立入調査した現況及び債務者Aの陳述から、債務者Aがその妻B（共有者）と共に本建物を住居として使用し占有していることが認められる。

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。特に喫煙による内壁クロスの黄ばみが認められる。
- 債務者Aの陳述及び現況から、雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり、水漏れ等の不具合は見当たらない。
- 2階南側に未登記増築部分約3.00㎡がある。物置スペースとして利用している。債務者の陳述によれば、増築時期は平成16年頃とのことである。
- 1階南側にテラスがある。1階和室の広縁から出入りする構造である。評価人と共に見分したところ、基礎が無く土地への定着性が認められない。よって、非建物と判断した。債務者の陳述によれば、設置時期は平成16年頃とのことである。

(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
<p>■ A (債務者)</p>	<p>(10月6日調査時)</p> <p>① 私と妻Bの2人で住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>② 対象物件の土地と建物は、私と妻の共有です。</p> <p>③ 表札を2個掲げてあります。このうちCは妻の親の表札です。既に亡くなりましたが、そのまま取り外していないだけです。</p> <p>④ 立入調査日を11月5日10時と指定されたので、当日立ち会います。今後、弁護士に相談します。申立債権者側と弁済の話し合いをしたいと思います。</p> <p>(11月5日調査時)</p> <p>① 土地の境界争いはありません。周囲の道路敷地の持分はありません。</p> <p>② 建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まりや水漏れ等の不具合はありません。</p> <p>③ 太陽光パネルは設置していません。</p> <p>④ 2階南側の廊下部分を増築しました。平成16年頃増築したと記憶しています。1階のテラスも同時期に設置したと記憶しています。</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6日(月) 9:05-9:15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 債務者Aと面談 立入調査日指定・告知(11月5日10時調査)
7年11月5日(水) 9:45-10:50	物件所在地	評価人同行 債務者A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
7年11月11日(火) 15:00-15:10	法務局	周辺土地の登記事項証明書申請
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。



請求部	所在	野田市清水字雨溜			地番	231番26		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年8月20日
 千葉地方務局柏支局

地図整理番号：M42040

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成5年10月8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8月20日 千葉地方法務局柏支局 登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

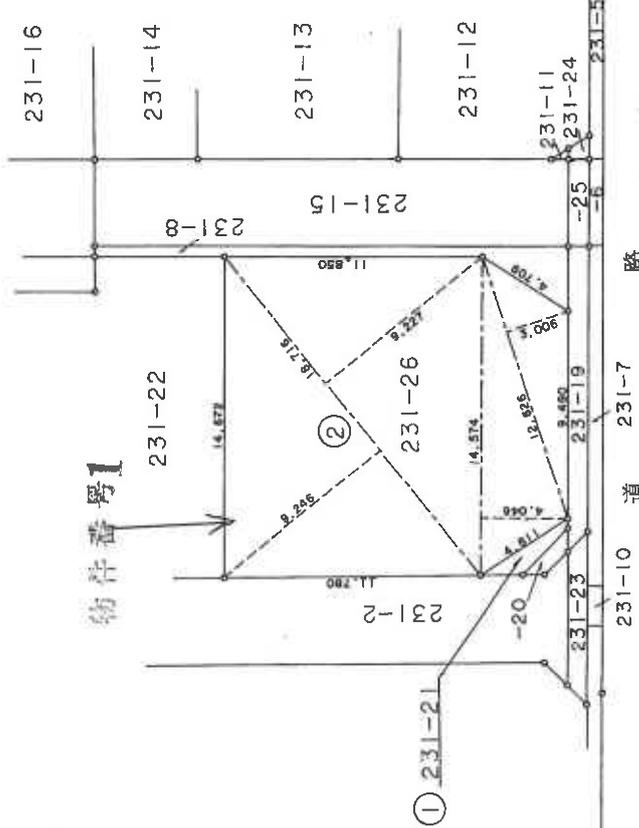
地図整理番号：M42041

300420

地番 231-21.-26

地積測量図 5.10.8

土地の所在 野田市清水字雨溜



物件番号1 三斜求積表

地番④	231-26	高さ	長さ	積
NO.				
	18.716	9.227	172.692532	
	18.716	9.246	173.048136	
	14.574	4.046	58.966404	
	12.626	3.006	37.953756	
		積面積	442.660828	
		地積	221.3304140	
		地積	221.33	m ²

地番①	231-21	積計	221.3304140
公簿	224.280672	差地積	2.9502580
		地積	2.95
		m ²	

作製者

申請人

縮尺 1/250

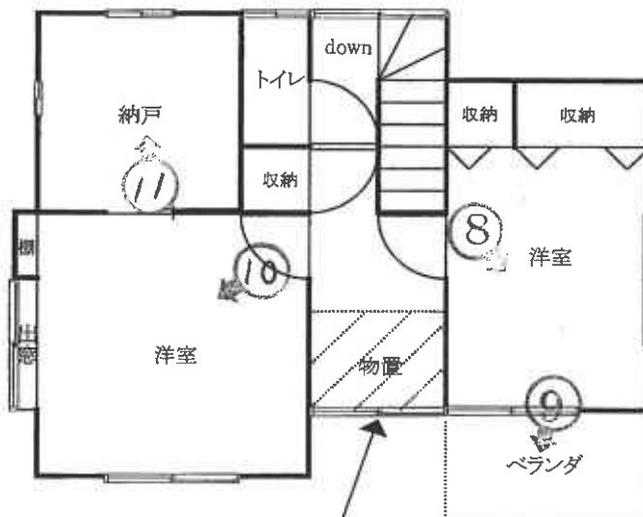
(千葉土地家屋調査士会印)

建物間取図

写真撮影位置と方向



1階



2階

未登記増築部分
約3.0㎡
(斜線部分)

1



2



3



4



(// 枚目)

5



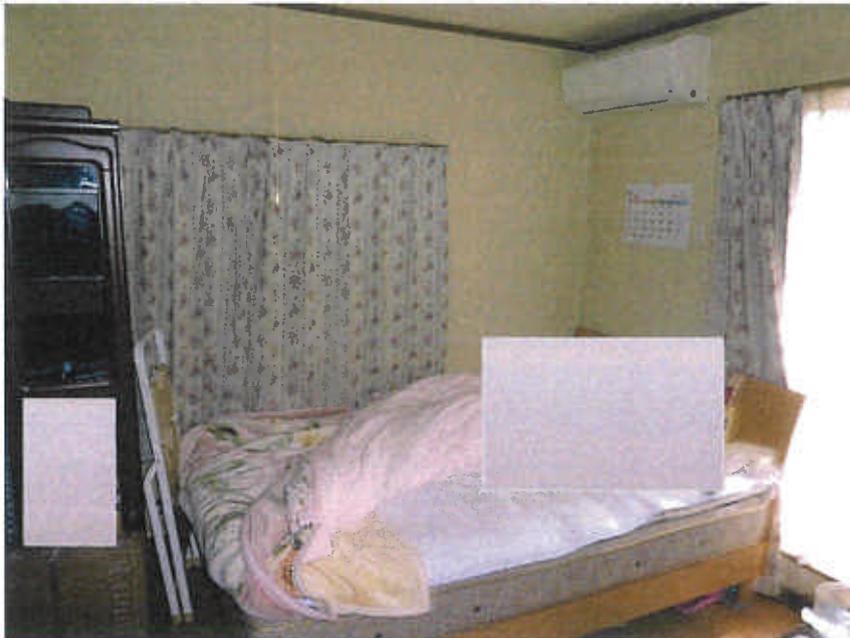
6



7



8



(/ 3 枚目)

9



10



(14 枚目)

11



12



(15 枚目)

令和7年(又)第50号

令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月7日 評価
第7-23号 発行番号
令和7年11月11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
浅井利明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,230,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,960,000円
物件2(建物)	金 1,270,000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		物件目録記載の通り	同 左
2		物件目録記載の通り	2階床面積 未登記増築部分約3.0㎡を含む 床面積:約55.00㎡ 延床面積:約142.00㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1, 2	本件は物件1及び2全て共有持分の売却である。		

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 野田市清水字雨溜
地 番 231番26
地 目 宅地
地 積 221.33平方メートル
共有者 A 持分20分の19

2 所 在 野田市清水字雨溜231番地26
家屋 番号 231番26
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 87.00平方メートル
2階 52.00平方メートル
共有者 A 持分20分の19



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)

位置・交通	東武野田線 「清水公園」駅 の 南西 方・道路距離 約700m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 駐車場等が混在する住宅地域	
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画地条件	形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (東) 間口 (約11.8m) 奥行 (約14.6m) 地積 221.33㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	東側 私道 幅員約 4.5 m 連続性 (劣る) 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	建築基準法42条1項5号 位置指定年月日 : 平成5年6月24日 番号 野都建第332号 幅員 4.50 m 延長 34.75 m
	セットバック	セットバック済み
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	共有者が本件土地上に物件2の建物を共有して占有していると認められる。北西側隣地は駐車場, その他の隣地は一般住宅等である。	
供給処理施設 <small>(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」とした。)</small>	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり (浄化槽)
土壌汚染等	①野田市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては野田市洪水ハザードマップを参照。	
特記事項	①南側市道(31143号線。建築基準法第42条2項道路)と本件土地との間に地番231番7及び231番19の土地が介在している。これらの2筆は第三者が所有しており, 本件土地は当該市道には接道していない。なお, 査定幅員は約2.7m, 現況道路幅員は約4.5mであり, 上記の2筆はセットバック部分であるが, 道路中心線から約3mをセットバックしている経緯は不明である。 ②本件土地の共有者は権原無く上記の2筆を経由して南側市道を利用しているが, 上述の状況から当該市道を利用できなくなる可能性がある。 ③本件土地への下水道の引き込みはあるが, 未接続である。 ④本件の売却には前面私道の所有権または共有持分が含まれていない。従って, 将来的には当該私道の通行・掘削等について不利益が生ずる可能性がある。 ⑤前面私道の管理者及び管理費についての定めはない(所有者の陳述)。 ⑥本件土地上にカーポート(工作物)がある。	

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)	平成6年12月9日新築
	経 過 年 数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造 木造	
	屋 根 瓦葺	
	外 壁 モルタル等	
	内 壁 クロス貼り等	
	天 井 クロス貼り等	
	床 フローリング, 畳等	
	設 備 電気, 水道, 浄化槽, 都市ガス	
そ の 他 なし		
床 面 積 (現 況)	床面積 1階	87.00㎡
	2階	52.00㎡
	同増築	約3.0㎡ (未登記増築部分)
	延べ	142.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	共有者が居宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	<p>①本件建物は建築確認(平成6年4月7日, 野公第308号)を得ているが, 検査済証はない。</p> <p>②未登記増築部分の増築時期及びテラス(基礎が無く, 簡易な構造)の設置時期は平成16年頃である(共有者の陳述)。</p> <p>③外壁の一部にひび割れがある。</p> <p>④スチール製物置が存するが, 基礎がないため動産と判断した。</p>	

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通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) 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	60,700	1.03	221.33m ² 持分 × $\frac{19}{20}$	0.9	11,831,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (野田-9)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$71,600\text{円/m}^2 \times 102 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 118 = 60,700\text{円/m}^2$$

◇ 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である。

◇ 標 準 化 補 正 : 方位 +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2 交通接近条件 +1 行政条件 ±0 環境条件 +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: 方位 +3%

ウ 地 積: 221.33m² 持分 20 分の 19

エ 建付減価: -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	142.00	0.045	19/20	1,093,000

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 (1)(D)×(2)
	(A)残価率	(B)経済的残存耐用年数	(C)経過年数	(D)定額法による現価率		
2	5%	0年	31年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D)現価率 = 1 - (1 - (A)残価率) \times \frac{(C)経過年数}{(B)経済的残存耐用年数 + (C)経過年数}$$

(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、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、さら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	11,831,000	10%	場所的利益	1,183,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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オ) 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	11,831,000	-1,183,000	/	0.7	0.8	5,960,000
2	1,093,000	+1,183,000	1.0	0.7	0.8	1,270,000
一括価格(合計)						7,230,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-30% 土地及び建物ともに共有持分の売却であり、市場性が劣ること、将来的には前面私道の通行・掘削等について不利益が生ずる可能性があること、南側市道を利用できなくなる可能性があること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

1 地価公示価格 (野田-9)

所 在 : 野田市清水字下原付255番14
価 格 : 71,600円/㎡
位 置 : 東武野田線 「愛宕」駅 の 北方 道路距離約 600mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 146㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 西 側 幅員 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等も見られる既成住宅地域

第7 附属資料

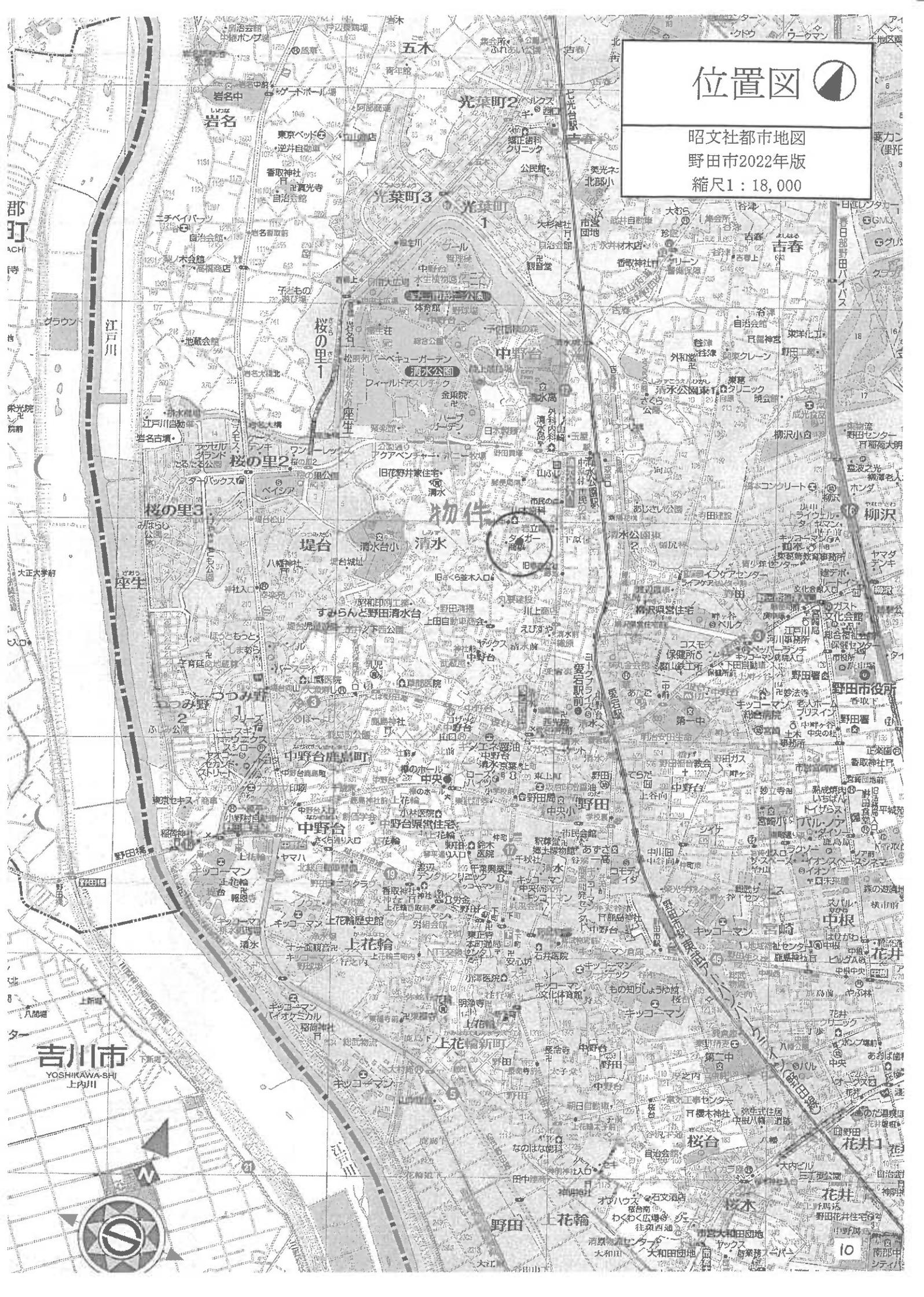
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



昭文社都市地図
野田市2022年版
縮尺1:18,000



物件

吉川市
YOSHIKAWA-SHI
上内川



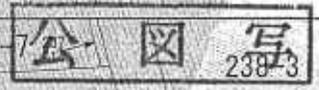
イ 229-12
ロ 229-5

ハ 231-21
ニ 231-23

ホ 231-24
ヘ 231-10

ト 231-5
チ 231-6

リ 231-7



N



S=1:600

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
11

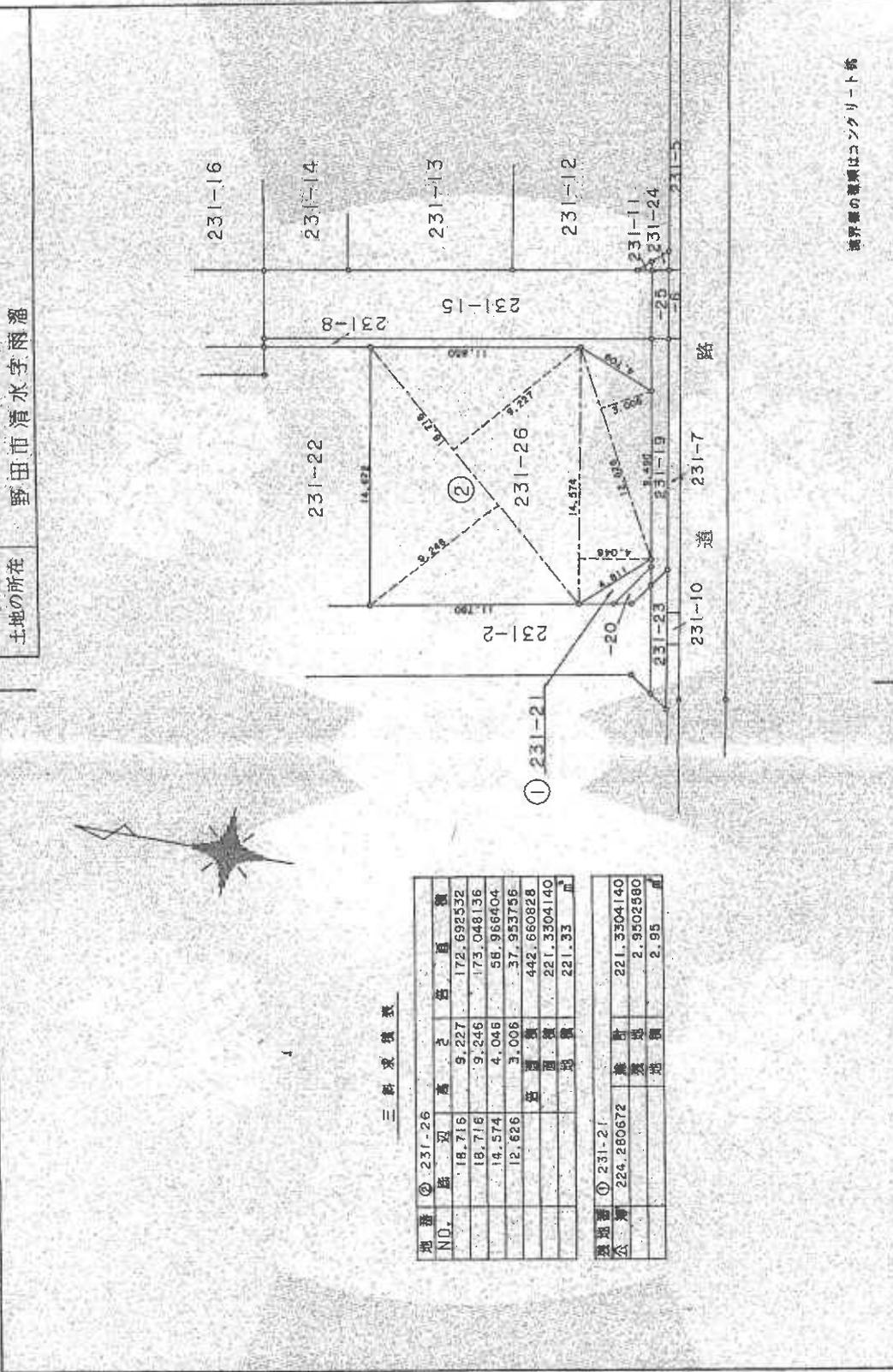
登記年月日：平成5年10月8日

300430

地積測量図 5.10.8

地番 231-21-26

土地の所在 野田市清水字雨溜



三斜求積表

地番	② 231-26	① 231-21
ND.	18.716	18.716
高さ	9.227	9.227
面積	172.692532	172.692532
積算	18.716	18.716
積算	9.246	9.246
積算	173.048136	173.048136
積算	14.574	14.574
積算	4.046	4.046
積算	58.968404	58.968404
積算	12.626	12.626
積算	3.008	3.008
積算	37.953756	37.953756
積算	442.660828	442.660828
積算	221.3304140	221.3304140
積算	221.33	221.33
積算	221.3304140	221.3304140
積算	2.9502580	2.9502580
積算	2.95	2.95

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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8月20日

千葉地方事務所 登記官

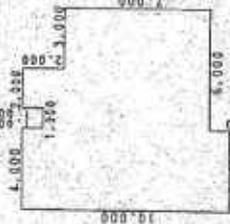
登記官

登記年月日：平成10年12月19日

829

各階平面図

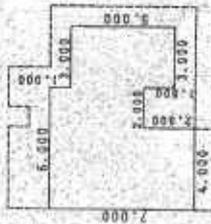
1 階



求積表

10.000 X 4.000	=	40.000000
8.000 X 1.000	=	8.000000
9.000 X 2.000	=	18.000000
7.000 X 3.000	=	21.000000
合計		87.000000
床面積		87.00 m ²

2 階



求積表

7.000 X 4.000	=	28.000000
4.500 X 2.000	=	9.000000
5.000 X 3.000	=	15.000000
合計		52.000000
床面積		52.00 m ²



建築物各階平面図

家屋番号 231番26

建築物の所在 野田市清水寺南隣231番地26

作製者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(千葉県地家図測量士会用品)

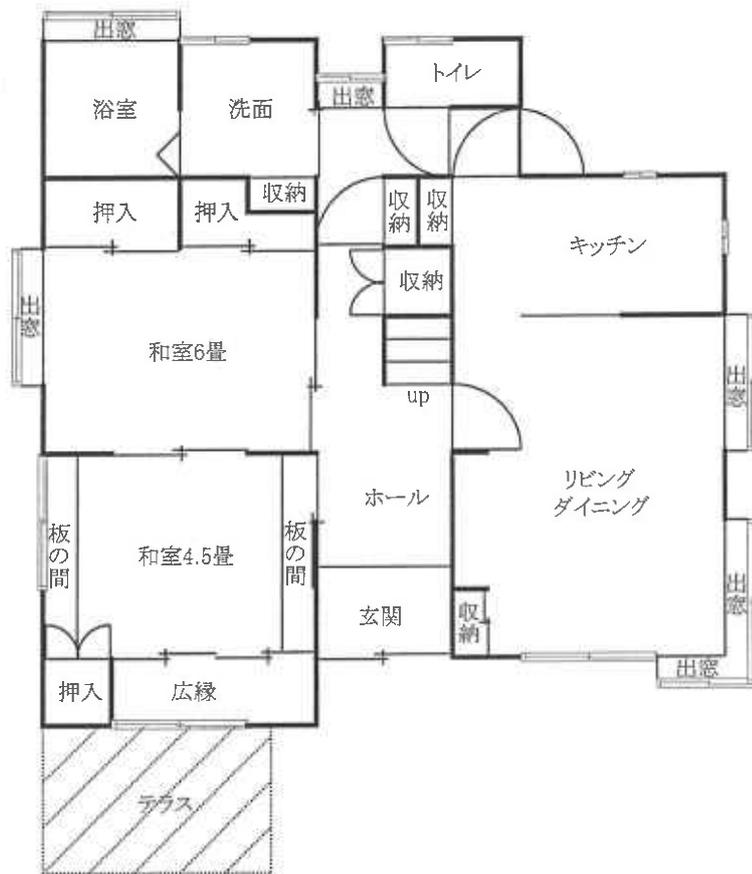
6.12.17

A3 → A4

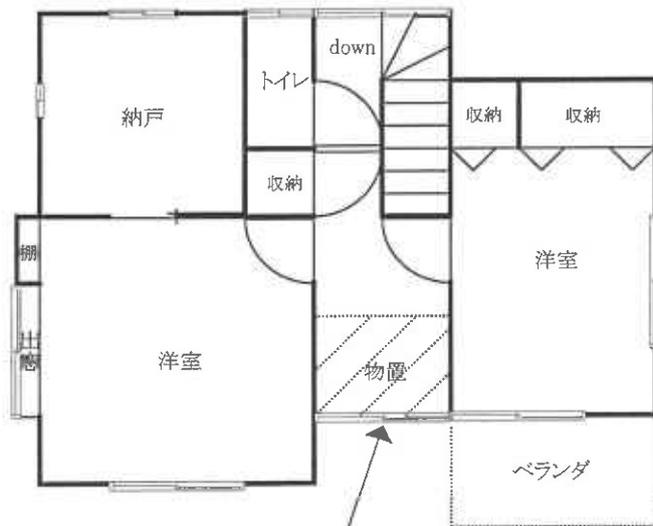
これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年8月20日 千葉県土地家屋調査士会

登記簿

建物間取図



1階



2階

未登記増築部分
約3.0㎡
(斜線部分)