

令和8年（ヌ）第9号

注 意 書

今回、売却の対象となっているのは
物件番号2（建物）のみです。

物件番号1（土地）は売却対象外となっています。
ご注意ください。

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 4 日 午後 1 時 3 0 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 9 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 4 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）
2	4,380,000 3,504,000		876,000	62,432	8,918
</					



物 件 目 録

2 所 在 野田市みずき二丁目 20 番地 85

家屋 番号 20 番 85

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積	1 階	70.80 平方メートル
	2 階	40.99 平方メートル



第 9 号



令和 8 年 (又) 第 9 号
発行番号 第 26-975 号補充 1
提出日 令和 8 年 7 月 9 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書
(補 充 書)

評価人 不動産鑑定士
福 崎 隆 一

令和8年(ヌ)第9号[物件1(土地)、物件2(建物)]に係る不動産につきましては、既に一括売却を行うことを前提とした評価書を提出していますが、今回物件2(建物)のみ個別売却することになったため、売却内容の相違を考慮した評価額を求め、本書を提出いたします。

第1. 評価額

物件番号	価 格
物件 2	金 4,380,000円

敷地利用権付建物のみ個別売却することを前提とした価格である。

第2. 評価の条件

1. 本件評価は、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、求める評価額は、一般の不動産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ものに限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法第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. 当初評価を前提として、建物のみを個別売却することを前提とした補充評価である。

第3. 受命物件表示

原評価書のとおり。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 野田市みずき二丁目 | |
| | 地 番 | 20番85 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 180.55平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市みずき二丁目20番地85 | |
| | 家屋 番号 | 20番85 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 70.80平方メートル |
| | | 2階 | 40.99平方メートル |

第4. 目的物件の位置、環境等

原評価書のとおり。

第5. 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地 (物件1)

土地価格 10,058,000円 算出根拠は原評価書のとおり。

(2) 建物 (物件2)

建物価格 4,919,000円 算出根拠は原評価書のとおり。

2. 評価額の判定

(1) 敷地利用権等価格

6,035,000円 算出根拠は原評価書のとおり。

(2) 評価額

建物について敷地利用権等価格を加算し、建物のみを個別売却する場合の市場性の減退について総合的に検討して、以下のとおり評価額を求めた。

(3) 評価額

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ	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) (ア+イ)×ウ ×エ ×オ
2 (建物)	4,919,000	+ 6,035,000	1.00	0.50	0.80	4,380,000

ウ 占有減価率： 原評価書のとおり。

エ 市場修正率： 敷地利用権付建物だけの売却であり、市場性が極めて限定されることを勘案して市場性修正率を0.50(△50%)と査定した。

オ 競売市場修正率： 原評価書のとおり。

第6. 附属資料の表示

な し

以 上

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 5 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 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 2 0 番 8 5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 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

2 所 在 野田市みずき二丁目 20 番地 85

家屋 番号 20 番 85

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 70.80 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル



令和8年(ヌ)第9号
令和8年4月7日受理
令和8年5月26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 | 野田市みずき二丁目 | | |
| | 地 番 | 20 番 85 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 180.55 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 野田市みずき二丁目 20 番地 85 | | |
| | 家屋 番号 | 20 番 85 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 70.80 平方メートル | |
| | | 2 階 | 40.99 平方メートル | |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の娘	本建物に両親と姉妹1人とその子供2人の計6人で住んでいます。 (令和8年4月13日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者	1 本建物に妻と娘2人とその子供2人の計6人で住んでいます。 2 浴室乾燥機が壊れていますが、その他の給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。 3 雨漏りはありません。水回りについて、水漏れ・排水の詰まりはありません。 4 2階の廊下の天井クロスの一部に亀裂があります。 5 屋内で猫を飼っていたことがあります。 6 東日本大震災による物件被害はありません。 7 本土地の隣地との境界について争いはありません。 (令和8年5月20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8年4月13日(月) 11:24-11:34	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者の娘面談聴取、居住者への協力依頼書投函
令和8年5月20日(水) 12:19-13:04	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

(特記事項)

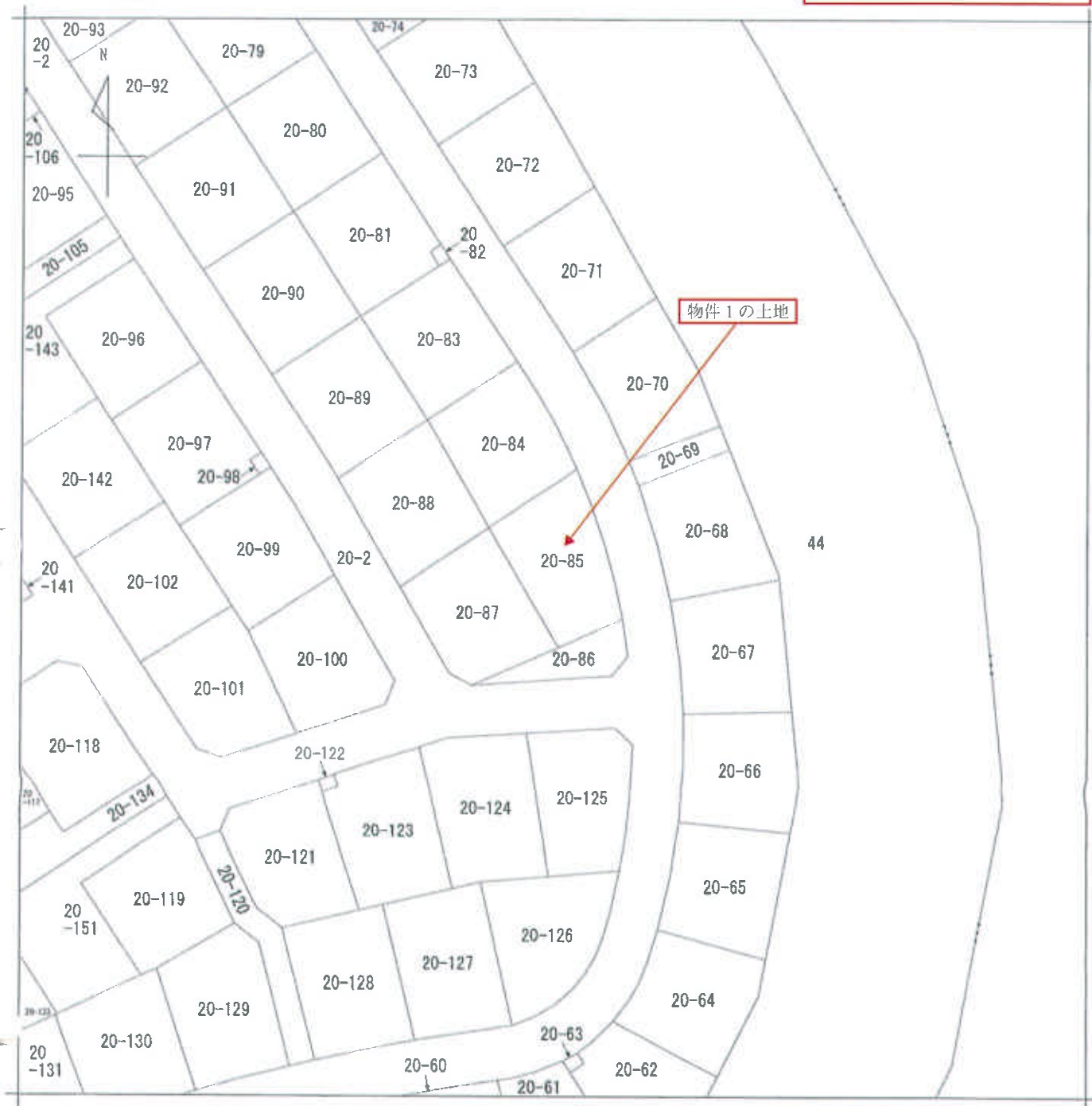
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 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旨の連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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

みずき2丁目

請求部	所在	野田市みずき二丁目				地番	20番85			
出力縮尺	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8年1月7日

千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M43145

登記官

(1/1)

(5 次目)

820020

图 15.1.15

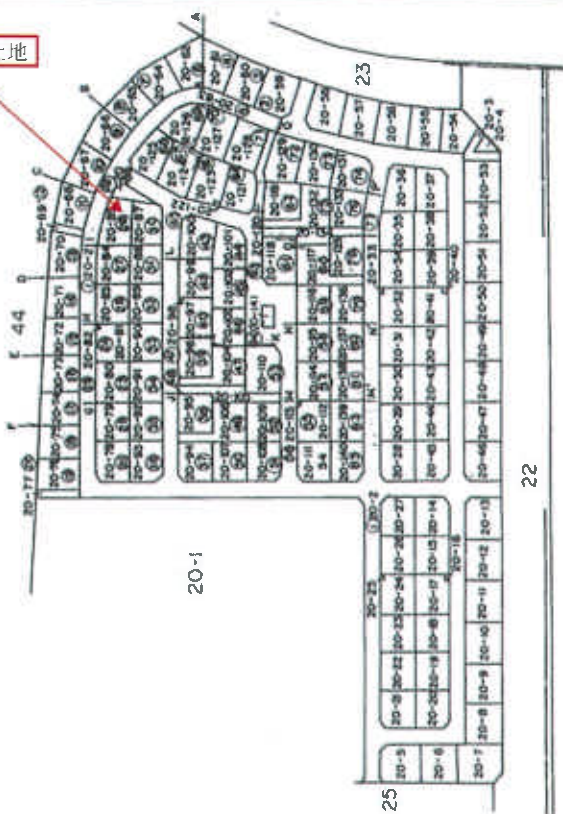
 $+$

20-2
20-59~20-141

田島市みづほ二丁目



物件 1 の土地



22

10

25

作者製

申請人

平成14年12月22日作製)

縮尺 1/2000

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

地圖整理番号: Y4214A

(122/E)

A 3判をA 4判に縮小

平成五年五月二十日登記

(6 次目)

これは数値に記録されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 1 月 7 日 千葉地方方法務局 柏支局

これは國庫に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年1月7日 千葉地方方法務局 柏支局

1981年11月

干渠地方 水利局 柏文

392

(8 教目)

地址: 43146

(127/25)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

14年12月22日(作製)

人請申

1088, 1549 89)

[illegible]

作者

820036

教員に同じ

論

20-2,
20-59~20-141

土地の所在

三、積

51151

地番 符号	20-87 第 14	座 面 積	高 宅	總 價
1	17.560	2.191		143.762060
2	18.482	2.788		61.472068
3	18.482	9.408		178.053872
		合 計		388.877878
		座 面 積		184.428639
		總 價		186.43 m ²

地番 地号	23-88 区	31 段	面 积	賣 价	備 考
1		12.504	0.291	3.638604	
2		18.231	0.311	176.848441	
3		18.237	0.884	177.817404	
合 計				381.001609	
面積換算				180.8007848	
				180.90 ㎡	

地番	20-89	(52)	底辺	高さ	積
符号	1		18.070	9.440	180.020800
	2		18.070	9.441	180.028870
				合計	360.049670
				面積	180.030336
				地積	180.03 m ²

地 點	20-30	31	萬 戶	萬 戶
符 號	1	10, 258	9, 608	183, 138, 231
	2	10, 258	9, 610	183, 102, 000
			合 計	366, 240, 231
			萬 戶	183, 142, 805

地盤 符号	20-91 座 号	面 積	延 坪	延 坪
1	19,070	9,440	180,020800	180,020800
2	14,070	8,440	180,020800	180,020800
合計			380,041600	380,041600
面積			180,020800	180,020800
延坪			180,020800	180,020800

地番	20-02	地号	高	七	概
1		19.070		9.440	180.020800
2		19.070		9.440	180.020800
			合計		360.041600
			面積		160.020800
			面積		160.02 m ²

年度	20-43	20	年度	年度	年度
1		19.068		9.465	180.977670
2		19.068		9.439	176.952541
			合計		380.003851
			面積		180.001268
			増積		180.00 m ²

地番 符号	20-04	区划	高さ	取
1	12.940		1.559	23.485120
2	12.971		1.538	20.887948
3	14.100		2.948	41.566800
4	16.723		2.894	42.384702
5	17.728		2.462	43.846930
6	18.293		0.687	12.104766
7	18.208		9.872	170.878266
合計				
面積				180.421664
地積				180.3 m ²

地番	20-45	24	區	區
特号	1	12, 266	2, 384	26, 587744
	2	12, 430	3, 204	38, 844844
	3	12, 473	2, 982	40, 170886
	4	16, 066	2, 718	40, 918880
	5	17, 029	2, 470	42, 061020
	6	18, 873	1, 824	46, 311862
	7	18, 873	7, 033	122, 738809
			合 計	281, 116788
			開 闢	180, 857878
			地 價	180, 85 m ²

地 點	20-86	座 号	座 号	座 号	座 号
1	19.107	0.552	10.84704		
2	18.093	2.100	90.758607		
3	18.480	0.541	10.002648		
4	18.480	1.699	35.088540		
		合計	116.393760		
		面積	95.181880		
		地 域	9518 m ²		

(計 599,173,547)

A 3判をA 4判に縮小

平成五年四月五日登記

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年1月7日 千葉県佐野島市商 登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 次目)

A 3 判を A 4 判に縮小

平成 20 年 1 月 8 日 登記

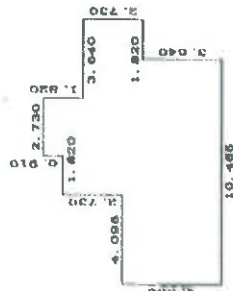
(東向き)

建物図面

家屋番号 20番85

建物の所在 野田市みずき二丁目20番地85

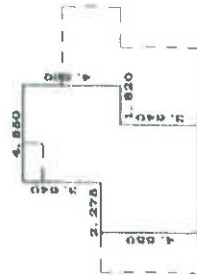
1 階



床面積

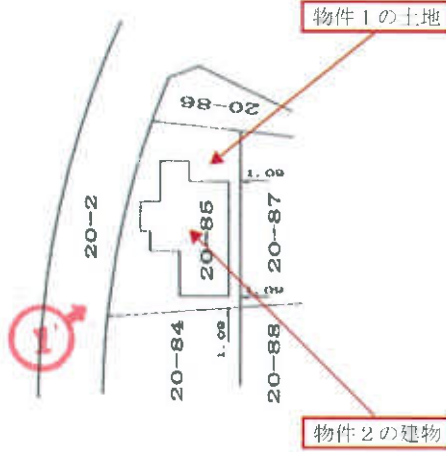
4.550 × 4.095 = 18.632250
7.280 × 1.820 = 13.249600
8.190 × 2.730 = 22.358700
6.370 × 1.820 = 11.593400
2.730 × 1.820 = 4.968600
合計 70.802550
床面積 70.80 m²

2 階



床面積

4.550 × 2.275 = 10.351250
8.190 × 2.730 = 22.358700
4.550 × 1.820 = 8.281000
合計 40.990950
床面積 40.99 m²



作成者

申請人

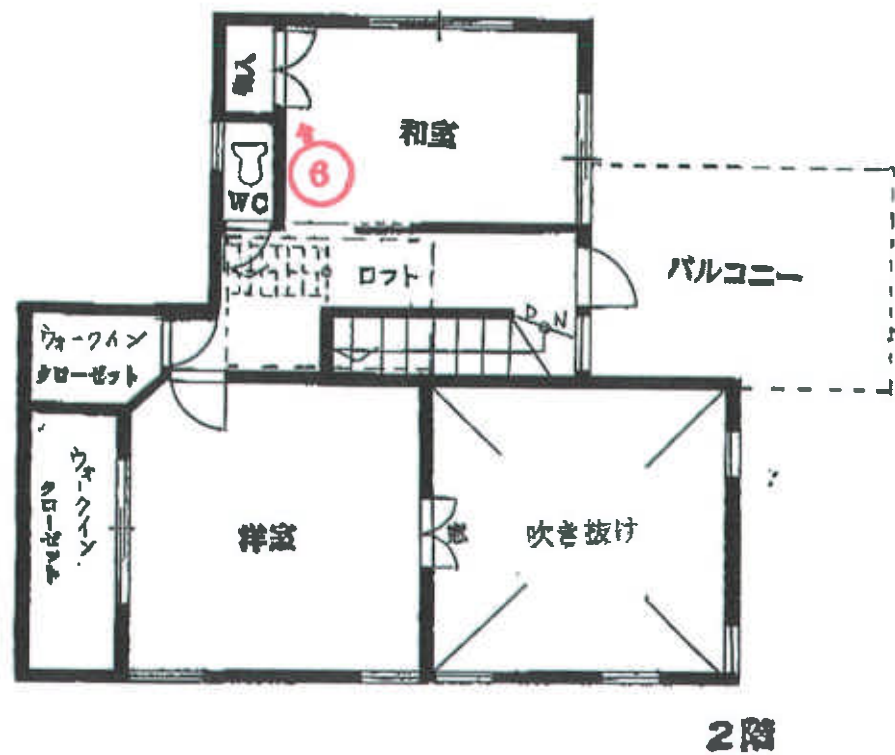
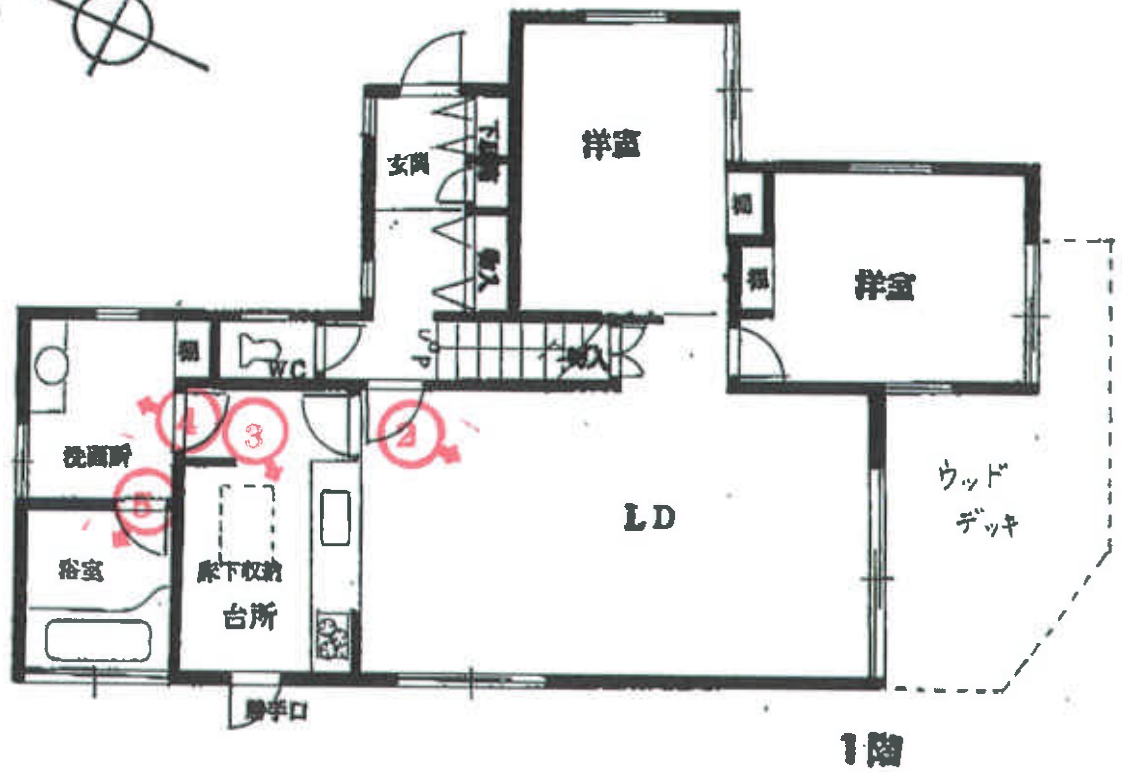
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(神奈川県土地家屋調査士会)

建 物 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



LD ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



扉表面の剥がれ ⑥





令和 8 年 (ヌ) 第 9 号

令和 8 年 5 月 20 日 現地調査

令和 8 年 5 月 22 日 評 価

第 26 - 975 号 発行番号

令和 8 年 5 月 26 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 11,980,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 3,220,000円
2 (建物)	金 8,760,000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）の現況の地積は、登記簿上の地積（180.55㎡）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 | 野田市みずき二丁目 | |
| | 地 番 | 20 番 8 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 180.55 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市みずき二丁目 20 番地 8 5 | |
| | 家屋 番号 | 20 番 8 5 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 70.80 平方メートル |
| | | 2 階 | 40.99 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「梅郷駅」の南西方約 1.5km, 同線「運河駅」の北西方約 2.1km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	野田市南部, 流山市との行政境に近い住宅地域。土地区画整理事業が施行された地域で, 街路は整然と配置されている。鉄道駅からやや遠く, 通勤, 通学には不便である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別制 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 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第一種高度地区, 野田山崎(みずき)地区地区計画, 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(やや不整形), 地勢(平たん), 接道方位(北東向き), 間口(約18.3m), 奥行(約 8.3m～約12.3m)	
接 面 道 路 の 状 況 (物件1)	○北東側市道(52264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)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側市道は, 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	○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、 引き込みが有る場合を「あり」、 無い場合を「なし」)	上水道 あ り ガス配管 あ り 下水道 あ り	現況面積	物件1の現況の地積は、 登記簿上の地積と（180.55 ㎡）概ね等しいと思料す る。
土 壌 汚 染 等 (物件1)	○ 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。 ・ 2009年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ・ 2007年 建物はあるが、名称は記載されていない。 ・ 1999年～2005年 未利用地の一部と思われる。現在の街路あり。 ・ 1998年 未利用地の一部と思われる。現在の街路なし。 ・ 1990年～1997年 野田山崎土地区画整理造成中と記載された地域の一部と思われる。 ・ 1987年 未利用地または荒地の一部と思われる。 ・ 1971年～1984年 水田の一部と思われる。 ○ 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「土壤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壤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はないとの由である（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	○北東側市道を構成する土地（20番2）の登記簿上の地目，所有者は次のとおり。 地 目 公衆用道路 所有者 野 田 市 ○敷地内の植木の枝葉が北東側市道及び南東側隣地（20番86，地目・雑種地，所有者・野田市）にはみ出している。 ○野田市洪水ハザードマップによれば，物件1周辺は河川が氾濫した場合の最大浸水深は10.0m～20.0mの区域とされている。
---------	--

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(登記簿記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成18年12月15日 新築 約19年 約6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 モルタル、木質系サイディング 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、都市ガス
床 面 積	(現況床面積) 1階 70.80㎡ 2階 40.99㎡ 延べ 111.79㎡	(増 築 部 分) 増築された部分は確認できなかった。 ただし2階屋根裏に床面積に算入されないロフト(約5.13㎡。天井高さの最高位 約1.38m)が設けられている。
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4LDK
品 等	普 通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者が家族とともに居住している。	
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。

特 記 事 項	○建築確認、完了検査 建築主氏名 (株) ノ エ ル 主要用途 一戸建ての住宅 延べ面積 111.79㎡ 構造・階数 木 造 2 階 工事種別 新 築 確認済証番号 第H18確認建築野田市000157号 確認済証交付年月日 平成18年 7 月13日 検査済証番号 第H18確認建築野田市000153号 検査済証交付年月日 平成19年 1 月 5 日 (野田市都市計画課建築指導担当にて確認。) ○債務者によれば、以前室内で猫を飼っていたそうで、内壁や ふすまに損傷箇所が複数確認された。 ○浴室乾燥機がこわれているとの由である。 ○リビングダイニングには床暖房が設置されているとの由である。 ○全体的にフローリングの床にベタつきが、内壁のクロスに汚れ が認められる。 ○2階廊下の天井クロスに亀裂が生じている箇所がある。

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)	61,900	1.00	180.55	0.90	10,058,000

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－5）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 63,800\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{103} & = & 61,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 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 + 1 %, 交通接近条件 + 5 %, 行政的条件△ 3 %, 合計 + 3 %

イ 個 別 格 差 : 方位・北東 + 2 %, 形状△ 2 %, 合計± 0 %

ウ 地 積 : 180.55㎡（登記簿合計面積）

エ 建付減価補正率 : やや維持管理の状態が劣る中古建物の存在を考慮 △10%

(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、ロフト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)	200,000	111.79	0.22	4,919,000

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19年，経済的残存耐用年数6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28%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{19}{19 + 6} \approx 0.28$$

●観察減価法

維持管理の状態がやや劣る △20%

$$\therefore \text{現価率} : 0.28 \times 0.80 \approx 0.22$$

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)	10,058,000	0.60	法定地上権	6,035,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 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)	10,058,000	－ 6,035,000	1.00	1.00	0.80	3,220,000
2 (建物)	4,919,000	＋ 6,035,000	1.00	1.00	0.80	8,760,000
一 括 価 格 (合 計)						11,980,000

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－5）

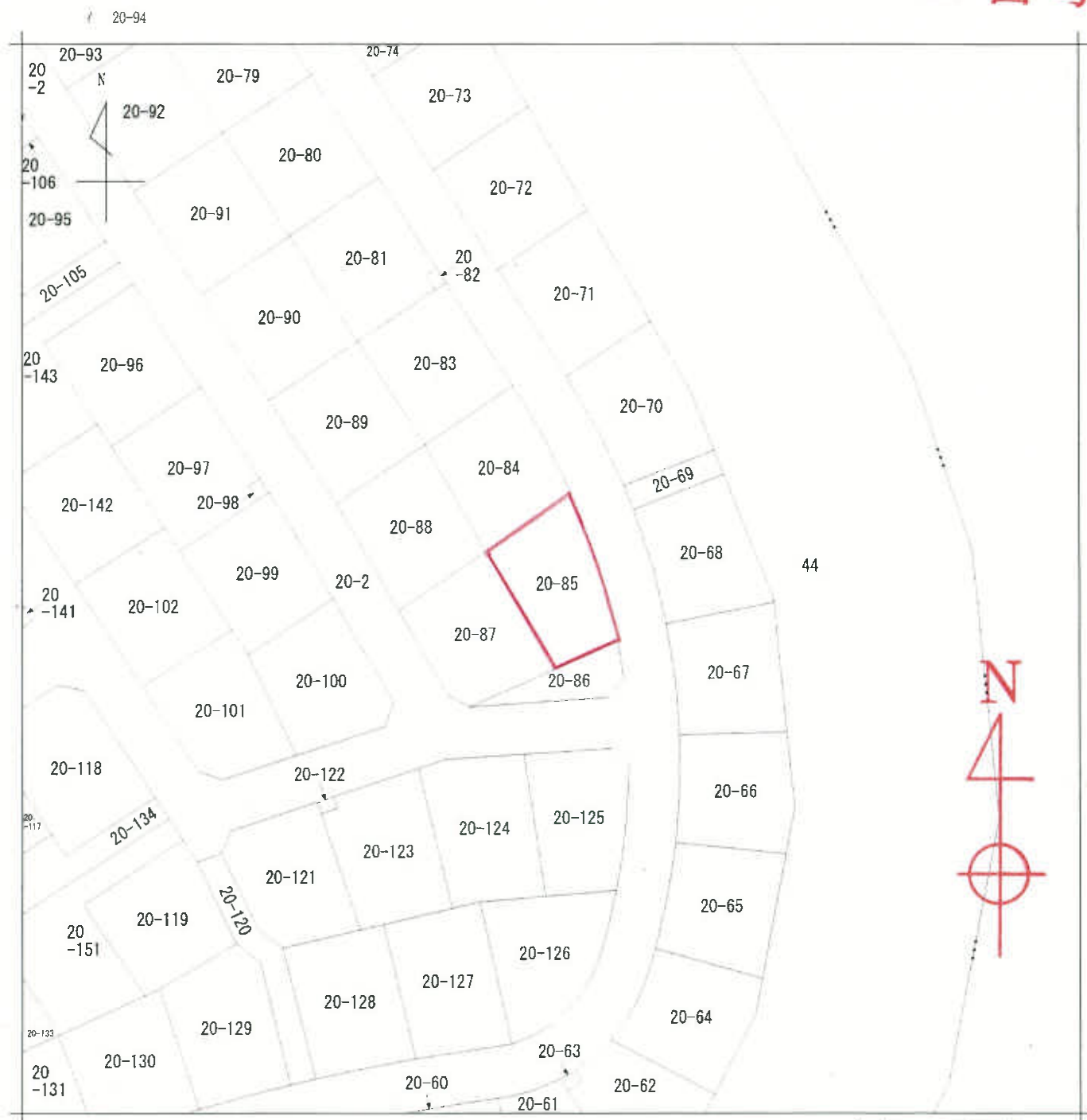
所 在	野田市みずき2丁目16番3
価 格	63,800円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 梅郷駅 の南西方約 1.3km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	186㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北西6m市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（50/100）
地 域 の 概 要	一般住宅が 建 ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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
みずき2丁目

請 求 部 分	所 在	野田市みずき二丁目				地 番	20番85			
出 力 縮 小	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		

A3をA4に縮小

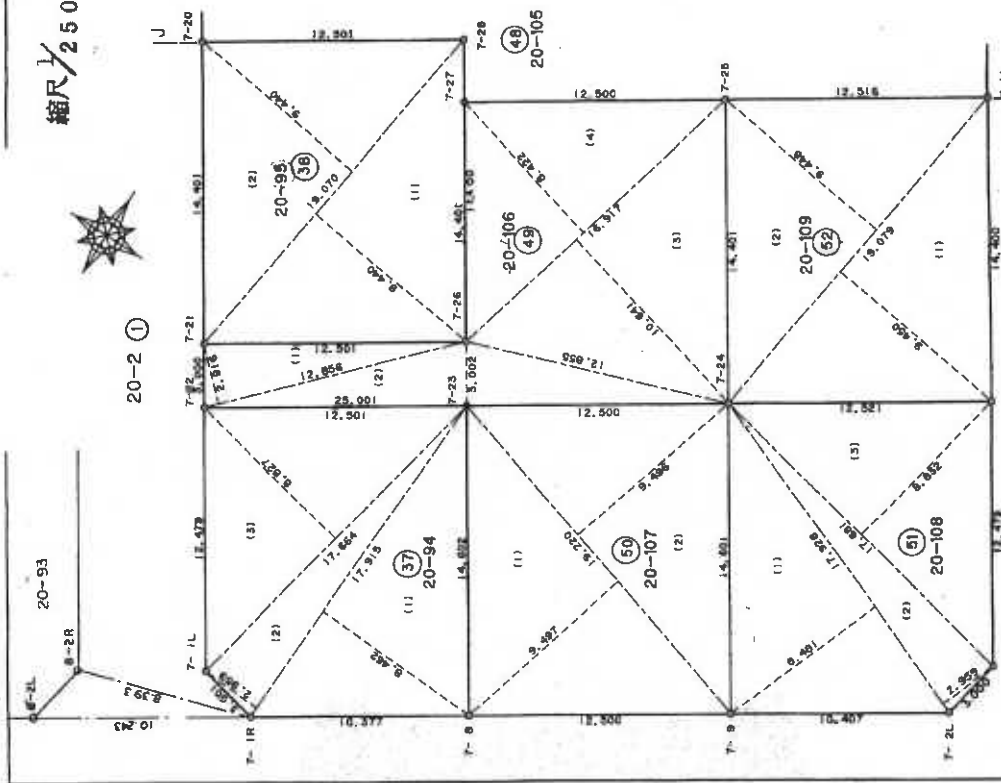
縮尺 1/250

地 番	20-2, 20-59~20-141
土地の所在	野田市みずき

1枚目(1/27)

縮尺 1/250

820026



凡例
① 境界線
② 地籍線
③ 測量線
④ 測量点
⑤ 測量点
⑥ 測量点
⑦ 測量点
⑧ 測量点
⑨ 測量点
⑩ 測量点
⑪ 測量点
⑫ 測量点
⑬ 測量点
⑭ 測量点
⑮ 測量点
⑯ 測量点
⑰ 測量点
⑱ 測量点
⑲ 測量点
⑳ 測量点
㉑ 測量点
㉒ 測量点
㉓ 測量点
㉔ 測量点
㉕ 測量点
㉖ 測量点
㉗ 測量点
㉘ 測量点
㉙ 測量点
㉚ 測量点
㉛ 測量点
㉜ 測量点
㉝ 測量点
㉞ 測量点
㉟ 測量点
㊱ 測量点
㊲ 測量点
㊳ 測量点
㊴ 測量点
㊵ 測量点
㊶ 測量点
㊷ 測量点
㊸ 測量点
㊹ 測量点
㊺ 測量点
㊻ 測量点
㊼ 測量点
㊽ 測量点
㊾ 測量点
㊿ 測量点

作製者
土地家屋調査士
野田市地家屋調査士会
(平成 4 年 12 月 2 日作製)

申請人
野田市地家屋調査士会
(平成 4 年 12 月 2 日作製)

登記官
野田市地家屋調査士会
(平成 4 年 12 月 2 日作製)

登記年月日：平成15年1月15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 8 年 1 月 7 日 千葉地方方法務局 田沼 支局

登記官

登記年月日：平成20年1月8日

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8年1月7日 千葉地方延務局柏支局

登記官

地図整理番号：W43147

265
264

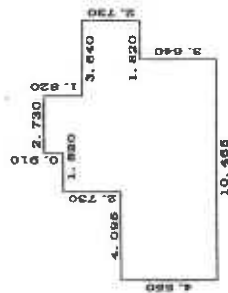
各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 20番85

建築物の所在 野田市みずき二丁目20番地85

1 階

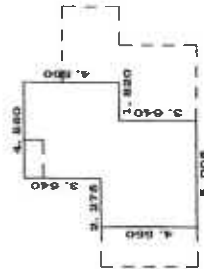


求積表

4.550 x 4.095	=	18.632250
7.380 x 1.820	=	13.431600
8.190 x 2.730	=	22.558700
6.370 x 1.820	=	11.593400
2.730 x 1.820	=	4.968600

合計 70.802550
床面積 70.80 m²

2 階



求積表

4.550 x 2.275	=	10.351250
8.190 x 2.730	=	22.558700
4.550 x 1.820	=	8.281000

合計 40.990950
床面積 40.99 m²

20-2

20-84

20-85

20-88

20-87

98-02

作成者 土地調査士

平成20年2月28日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

20.1.8

(神奈川県土地家屋調査士会)

平成20年2月8日 登記

(実測図)

A3をA4に縮小

間取図

