

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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）
1～3	19,850,000 15,880,000	一括	3,970,000	83,217	22,291
1	240,000				
2	1,080,000				
3	18,530,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 野田市なみき一丁目
 地 番 28番4
 地 目 宅地
 地 積 43.53平方メートル

- 2 所 在 野田市なみき一丁目
 地 番 28番5
 地 目 宅地
 地 積 171.39平方メートル
 (現況)
 地 積 約194平方メートル

- 3 所 在 野田市なみき一丁目28番地5
 家屋 番号 28番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月21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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 野田市なみき一丁目 |
| | 地 番 | 28番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 43.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市なみき一丁目 |
| | 地 番 | 28番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 171.39平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約194平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市なみき一丁目28番地5 |
| | 家屋 番号 | 28番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル
2階 59.62平方メートル |



令和7年(ケ)第157号
令和8年1月28日受理
令和8年3月9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 野田市なみき一丁目
 地 番 28番4
 地 目 宅地
 地 積 43.53平方メートル

- 2 所 在 野田市なみき一丁目
 地 番 28番5
 地 目 宅地
 地 積 171.39平方メートル

- 3 所 在 野田市なみき一丁目28番地5
 家屋 番号 28番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62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 (千葉県野田市なみき一丁目28番地5)		
土 地	物件1、2		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図のとおり(物件2) ☒ 地積測量図のとおり(物件1) ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件3		
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住居(空き家)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	「その他の事項」のとおり		
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 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

そ の 他 の 事 項

■

1 土地について

- ① 物件1、2の土地は一体の宅地であり、物件3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の基礎部分、ブロック、道路端等で囲まれている。全体に雑草が繁茂している。
物件1土地の東側が道路に接面し、道路から敷地内への通路部分として利用されている。
- ② 物件2土地について、評価人の調査によれば、現況土地面積は約194㎡であり、公簿面積（171.39㎡）と対比して縄延びが認められる。
- ③ 物件2土地の南側に公図、地積測量図及び建物図面上、巾約0.2メートル、長さ約28メートルの細長い帯状部分の土地がある。評価人と共に見分したところ、現況は隣地との境界付近にコンクリートの土留めや側溝があり、該当する帯状の土地が不分明であり現認できない。
- ④ 敷地内に電柱がある。車両等の部品、資材、生活ゴミ等が放置されている。

2 建物（物件3）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字の表札がある。
 - ・ 郵便受箱に債務者兼所有者宛の郵便物が滞留している。
 - ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
 - ・ 立入調査した建物内の現況は、空き家である。各部屋に主な家具、家電製品などはないが、若干の衣類、生活雑品等がある。
 - ・ 債務者兼所有者以外の第三者による占有の徴表は認められない。
 - ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、契約名義は債務者兼所有者、契約開始日は令和5年5月7日、契約終了日は令和7年2月4日である。
- 以上の状況を総合判断し、2枚目のとおりと認めた。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁面の汚損、床の小傷等が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓みなどの不具合は見当たらない。
- ・ 物件3建物の北側に木造の下屋が在る。内部に若干の資材、工具等があり、物置として使用している。評価人と共に見分したところ、物件3建物の外壁を利用して軒下に造作している。外壁と天井を波トタン板等で囲み、特に北側の基礎部分は境界ブロック上に外壁を設置した簡易な造りである。よって、土地への定着性が認められないことから非建物の下屋と判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人	(2月27日調査時) ① 債務者兼所有者が家族と住んでいましたが、昨年1月頃転居した様子です。 ② 敷地の南側の細長い帯状の土地は、境界付近にある側溝の付近にあるはずですが、よく分かりません。 (評価人と共に現地を見分したところ、境界付近が不分明であり現認できなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日（木） 11：15－11：30	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函 土地の範囲等調査
8年1月29日（木）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（2月9日回答書受理）
8年2月27日（金） 12：30－13：25	物件所在地	評価人同行 隣地住人と面談 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

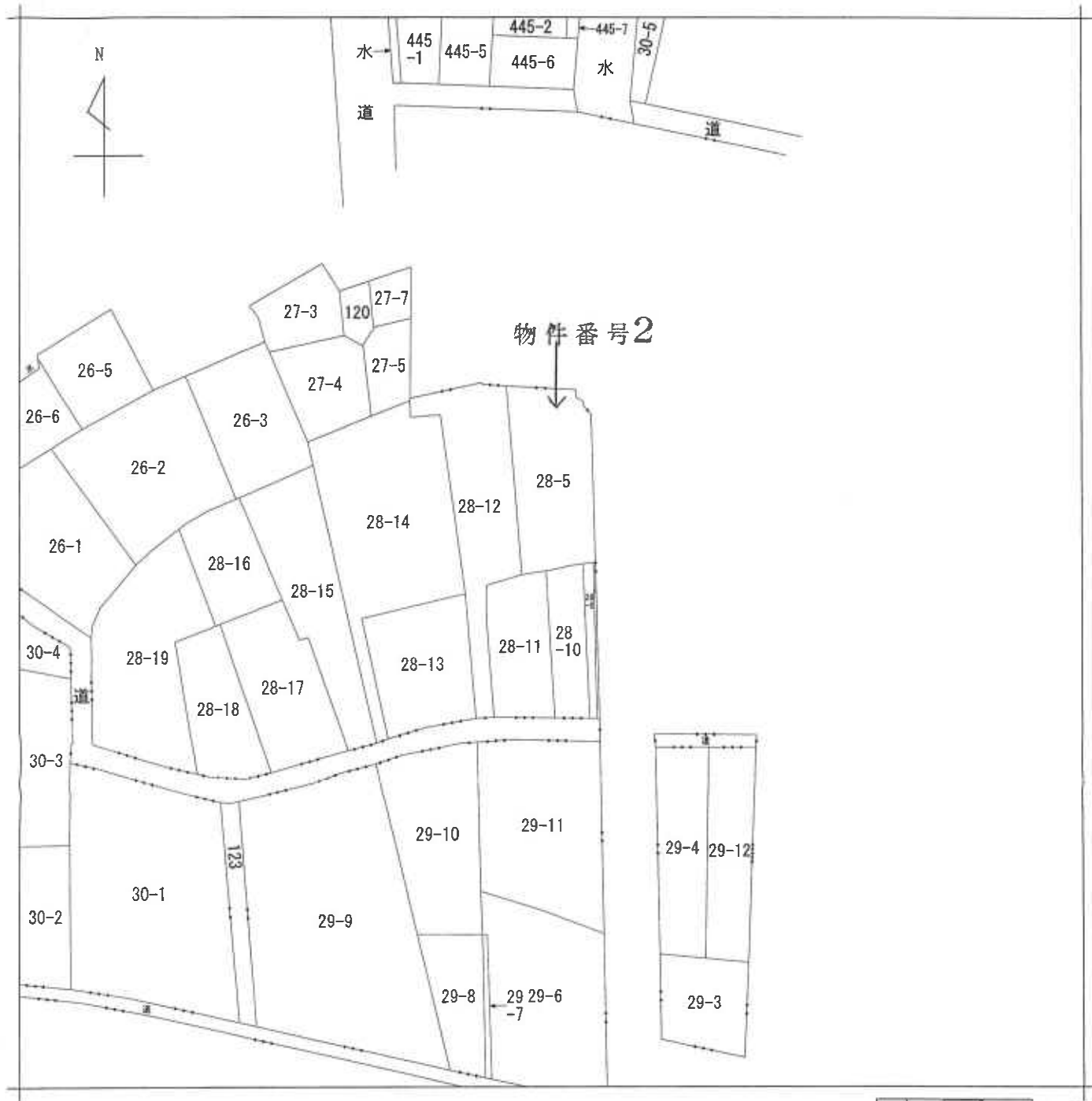
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年2月27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。

☐

(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。



A 親野井
B 親野井
C なみき1丁目
D なみき1丁目
E なみき1丁目
F なみき1丁目

請求部	所在	野田市なみき一丁目				地番	28番5			
出力縮	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)	昭和57年8月7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。

(千葉県方法務局柏支局管轄)

令和7年11月14日

福岡法務局

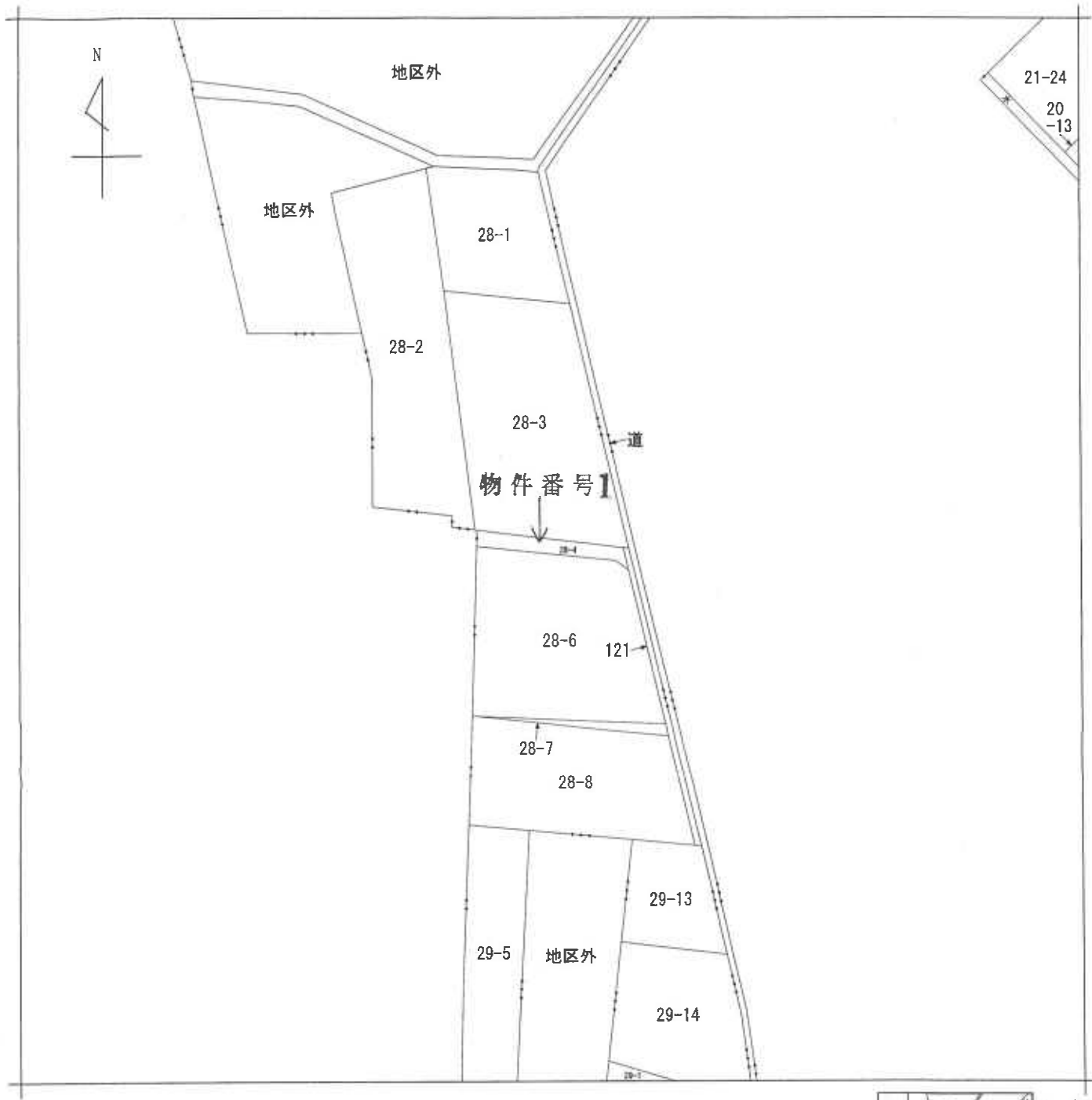
地図整理番号: M79213

登記官

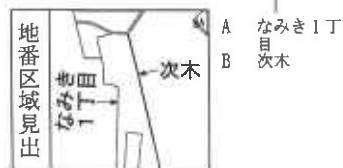
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

(6 枚 目)



(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 分	所 在	野田市なみき一丁目				地 番	28番4			
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	明治9年5月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成7年9月20日			補 事 記 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。

A 3判をA 4判に縮小

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年11月17日
福岡法務局

地図整理番号：M79239

登記官

(1/1)

(7 枚 目)

630121

地積測量図 55-12-7 (1)

番 1 2 0 番 1

野田 市

東宮跡花子地

土地の所在

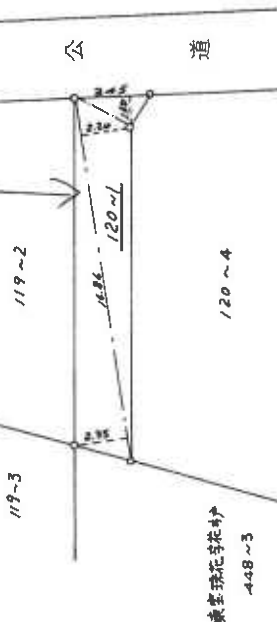
物件番号 1

求積

$$(2.35 + 2.20) \times 16.86 \times \frac{1}{2} = 38.35565$$
$$3.45 \times 1.50 \times \frac{1}{2} = 5.1750$$
$$\text{計 } 43.5315$$

地積 43. m^2

物件番号 1



凡例	地積の種別	地積の種別	地積の種別	地積の種別
① 石	② コンクリート	③ 金属板	④ 金属板	⑤ 金属板
⑥ 金属板	⑦ 金属板	⑧ 金属板	⑨ 金属板	⑩ 金属板

作製者

(昭和55年12月16日作製)

申請人

縮尺 1/250

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。

(千葉県地方自治局相支局管轄)

令和7年11月14日

福岡法務局

登記官

(8枚目)

(1) 平成29年1月11日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小

159464

448-3

448-5-3

地積測量図

56.9.25

東高野町親野井字花井

野田市

地番

土地の所在

物件番号2

448
~2

①448
~3

448
~1

448
~4

沢木寺荒井

448-5 地積計算表

$12.86 \times (0.99) \times \frac{1}{2} = 6.3657$
 $27.62 \times (0.50 + 0.99) \times \frac{1}{2} = 20.5769$
 $\Sigma = 26.9426 \text{ m}^2$

物件番号2

448-3 $198.34 - ② = 171.3974 \text{ m}^2$

境界	境界線の種類
⑤	石杭
⑦	プラスチック杭
⑥	コンクリート杭
④	金属標

申請人

作製者

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。

(千葉地方事務所相支局管轄)

令和7年11月14日 福岡法務局

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成29年1月18日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(// 枚 目)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：令和5年4月19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。

(千葉地方法務局柏文局管轄)

令和7年11月14日

福岡法務局

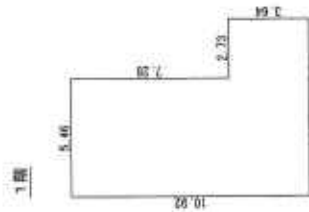
登記官

(12枚 目)

地图整理番号: M79215

圖面平階各

物件番号 3



求積表

$$\begin{array}{r} 5.46 \times 10.92 = 59.6232 \\ 2.73 \times 3.64 = 9.9372 \end{array}$$

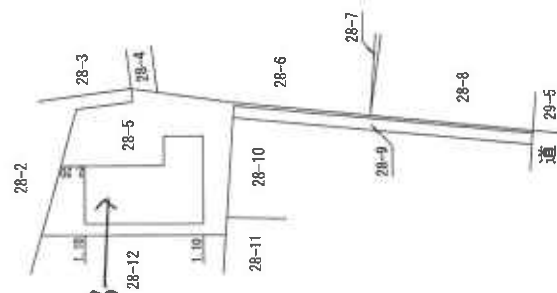
$$\begin{array}{r} 2.73 \\ \times 3.64 \\ \hline 1032 \\ 1638 \\ 8280 \\ \hline 9.9372 \end{array}$$

計	69.5604
床面積	69.56m ²

69.5604

床面積	69.56m ²
-----	---------------------

3 号 备 件 物



求積表

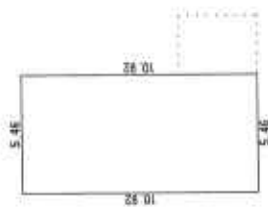
$$5.46 \times 10.92 = 59.6232$$

$$5.46 \times 10.92 = 59.6232$$

床面積	59.62㎡
-----	--------

59. 62 m

2階



作成者

1/250

申請人

氏姓

1/500

A 3判をA 4判に縮小

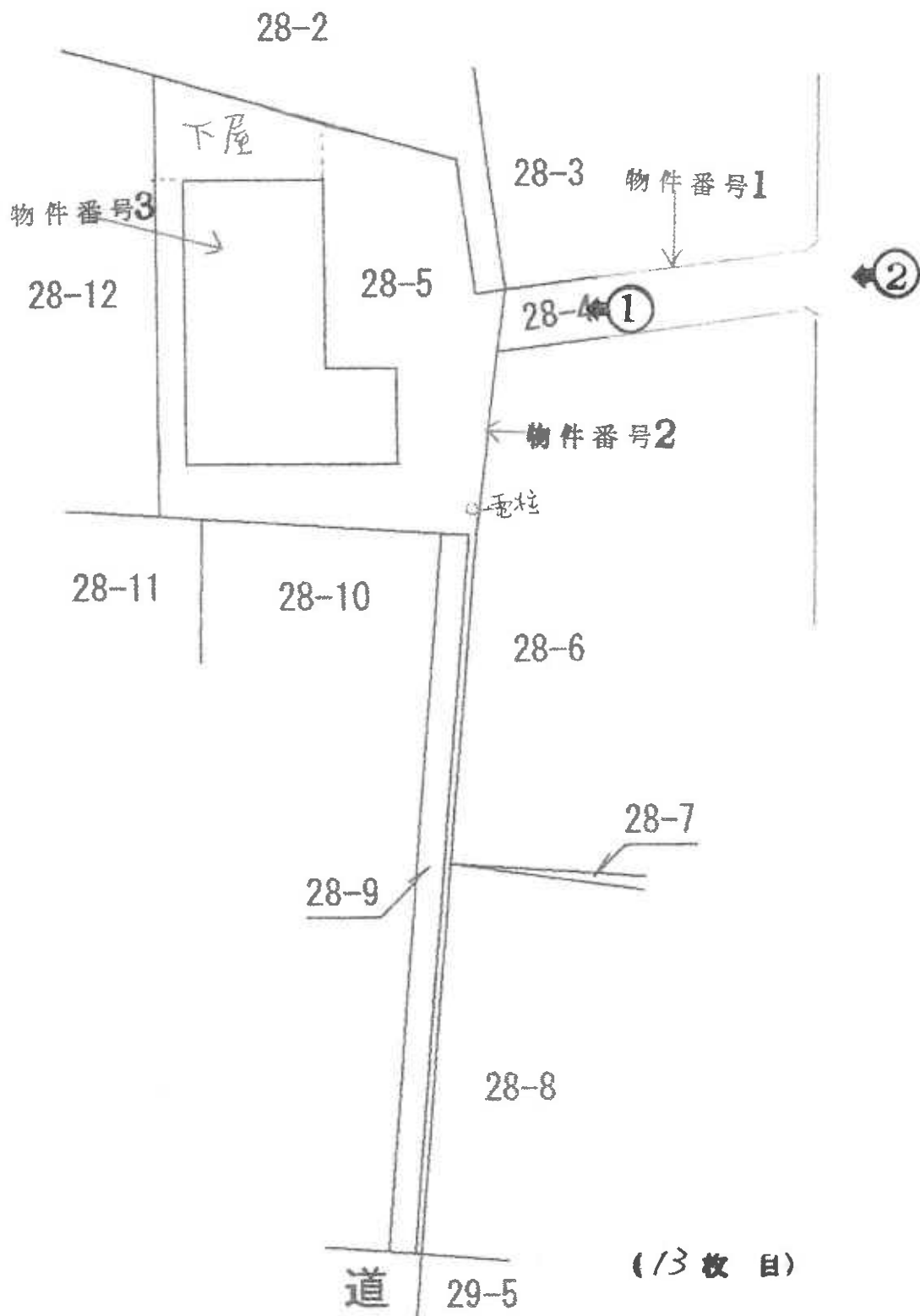
285

野田市なみき一丁目28番地5



土地建物位置関係図

◀○写真撮影位置と方向

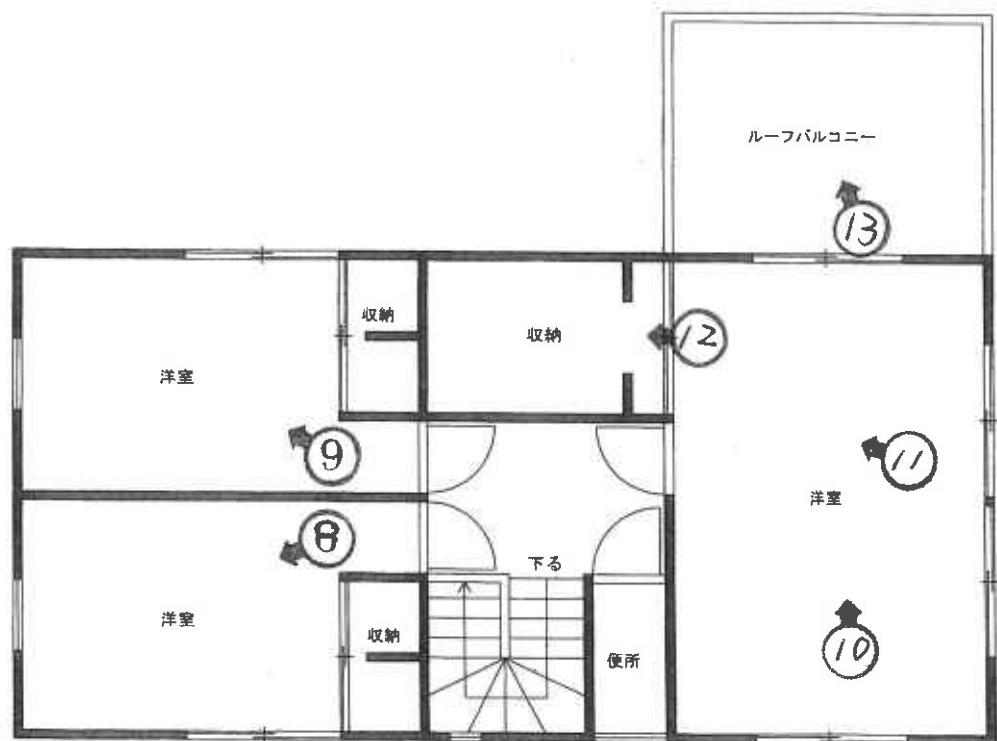
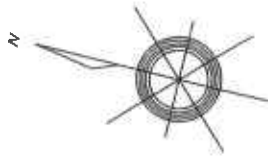


建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1階間取図



(1/4枚目) 2階間取図

1



2

物件3建物



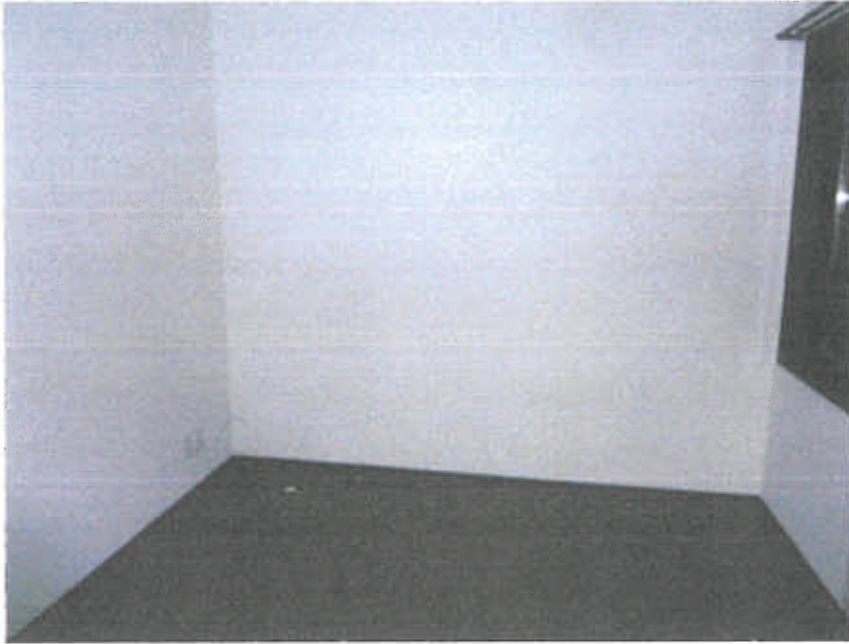
3



4



5



6



7



8



9



10



(19枚目)

1 1



1 2



1 3



1 4

下屋 (物置)





下屋の内部の状況

(B I T用)

令和 7 年 (ケ) 第 1 5 7 号

令和 8 年 2 月 2 7 日 現地調査

令和 8 年 2 月 2 8 日 評 価

第 3 3 3 0 号 発行番号

令和 8 年 3 月 3 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

増 間 真

一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 9, 8 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 8 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 8, 5 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 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 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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き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 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。	地積 約194㎡
3		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		
2	公図及び地積測量図上、存在する南側の細長い部分は現存確認出来なかった。		

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 野田市なみき一丁目
 地 番 28番4
 地 目 宅地
 地 積 43.53平方メートル

- 2 所 在 野田市なみき一丁目
 地 番 28番5
 地 目 宅地
 地 積 171.39平方メートル

- 3 所 在 野田市なみき一丁目28番地5
 家屋 番号 28番5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 69.56平方メートル
 2階 59.62平方メートル

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及び2一括)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「川間駅」の北方・道路距離約7km バス停留所「宝珠花上町」の北東方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が混在する従来からの住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定150% 指定無 第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域 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	形状(不整形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(東), 間口(接道有効間 口約2.3m), 奥行(約30m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(43.53 ㎡+約194㎡=約237.53㎡)である。建築確認敷地面積238.25㎡	
接面道路の状況	東側市道(93589号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普), 舗装(アスフ ァルト), 歩道(無), 側溝(有) 査定上の幅員は約3m~約3.2m程度であるが, 市道現況幅員は約4.5 mである。(野田市管理課管理係)	
	建築基準法上の種類	第42条1項3号(野田市都市計画課建築指導担 当)
	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3建物の敷地として利用されている。NTTの電信柱が立っ ている。公図及び地積測量図上, 南側に巾約0.2m長さ約28mの細長 い帯状部分があるが, 現存確認は出来なかった。周囲は戸建住宅 であるが北側隣地の一部は畑である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き 込みを基準に引き	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり	

込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	
土 壌 汚 染 等	従来からの住宅地の様子である。昭和23年の空中写真では戸建住宅の様子である。平成12年のゼンリン住宅地図では戸建住宅の様子である。その後、更地化され、物件3建物が建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	洪水ハザードマップ「浸水想定区域」 物件1は主に敷地延長通路部分である。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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5年4月3日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレートぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、琉球調の畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台、IH、食洗機等 (電気、上下水道、プロパンガス)
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	やや良 大きな不具合は見られなかった。建物1階北側に敷地境界上まで	

	簡易な下屋を設けている。
建物の利用状況	使用した形跡が主に1階LDK等に限られており、居住生活感が殆どなかった。所有者が空室のまま占有していると推定する。
特 記 事 項	建築確認：令和4年10月14日・第SJK-KX225510590号・敷地面積238.26㎡ 完了検査済：令和5年4月5日・第SJK-K2235600250号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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/㎡) 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	24,700	0.78	43.53	1.0	839,000
2	24,700	0.78	194	1.0	3,738,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（野田（県）－16）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 25,900\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/102 = 24,700\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：南西道路＋4%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。＋2%

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：東道路＋3%，形状劣－20%，範囲・地積等不明事項考慮－5%
＝計（相乗積）－22%

ウ 地 積：物件1は登記数量，物件2は現況数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，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=エ
3	200,000	129.18	0.89	22,994,000

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 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
3	3	22	5	0.89	1.00(±0%)	0.89

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

経年程度と判定±0%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	839,000	0.6	法定地上権	503,000
2	3,738,000	0.6	法定地上権	2,243,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	839,000	－503,000		0.9	0.8	240,000
2	3,738,000	－2,243,000		0.9	0.8	1,080,000
3	22,994,000	＋503,000 ＋2,243,000	1.0	0.9	0.8	18,530,000
一 括 価 格 (合 計)						19,850,000

- ウ 占有減価修正：特にはない。
エ 市場性修正：不明事項のある物件は市場性の減退がある。－10%
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 県基準地（野田(県)－16）

所 在 野田市木間ヶ瀬字上羽貫642番16
価 格 25,900円/㎡
位 置 東武野田線「川間駅」の北西方道路距離約7kmに位置する。
価 格 時 点 令和7年7月1日
地 積 103㎡
供給処理施設 水道，下水
接 面 街 路 南西側幅員5m市道
用 途 指 定 等 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率150%)
地 域 の 概 要 小規模住宅の中に空地等が見られる住宅地域

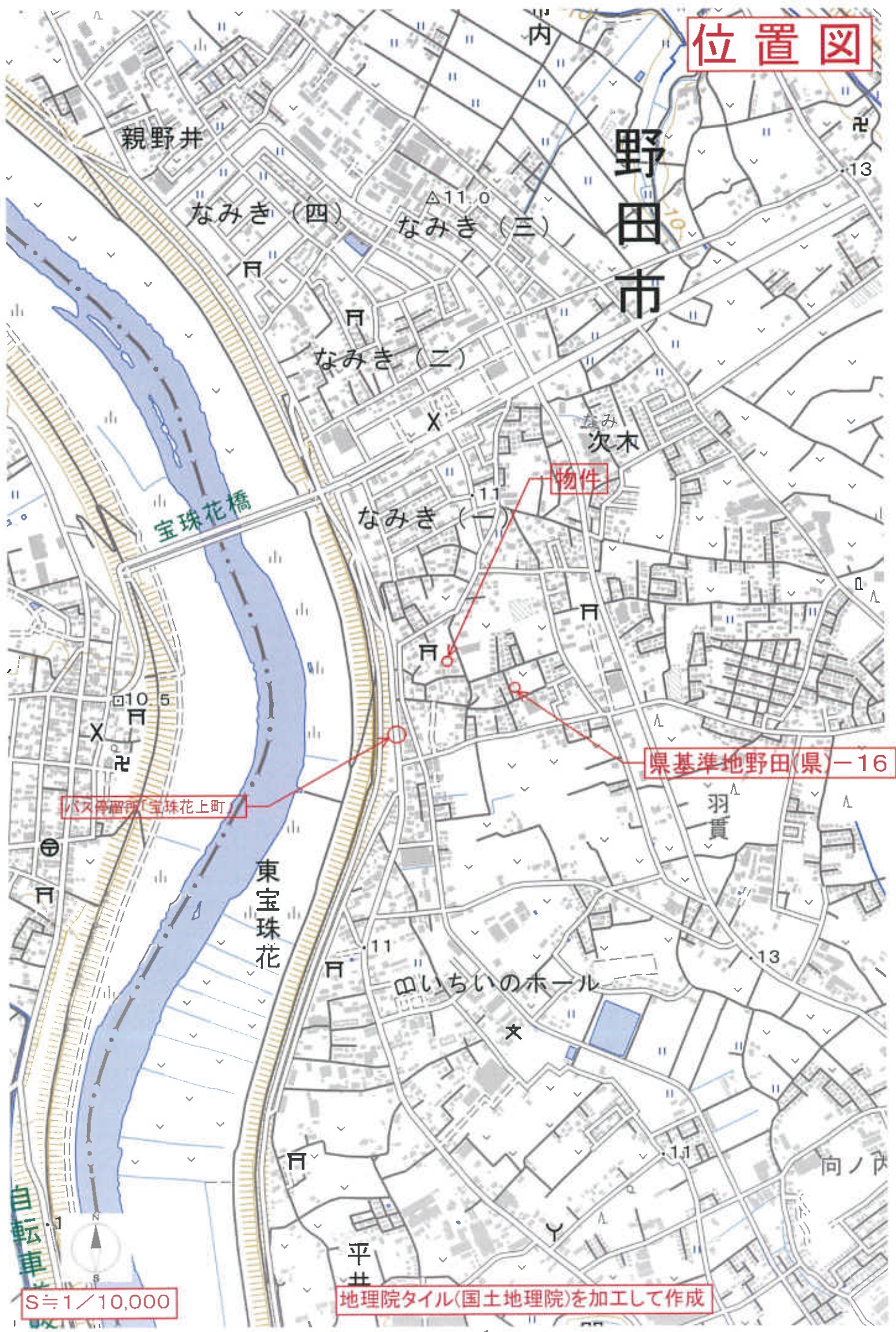
第7 附属資料の表示

- 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

野田市



バス停留所「宝珠花上町」

物件

県基準地野田(県)ー16

S≒1/10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

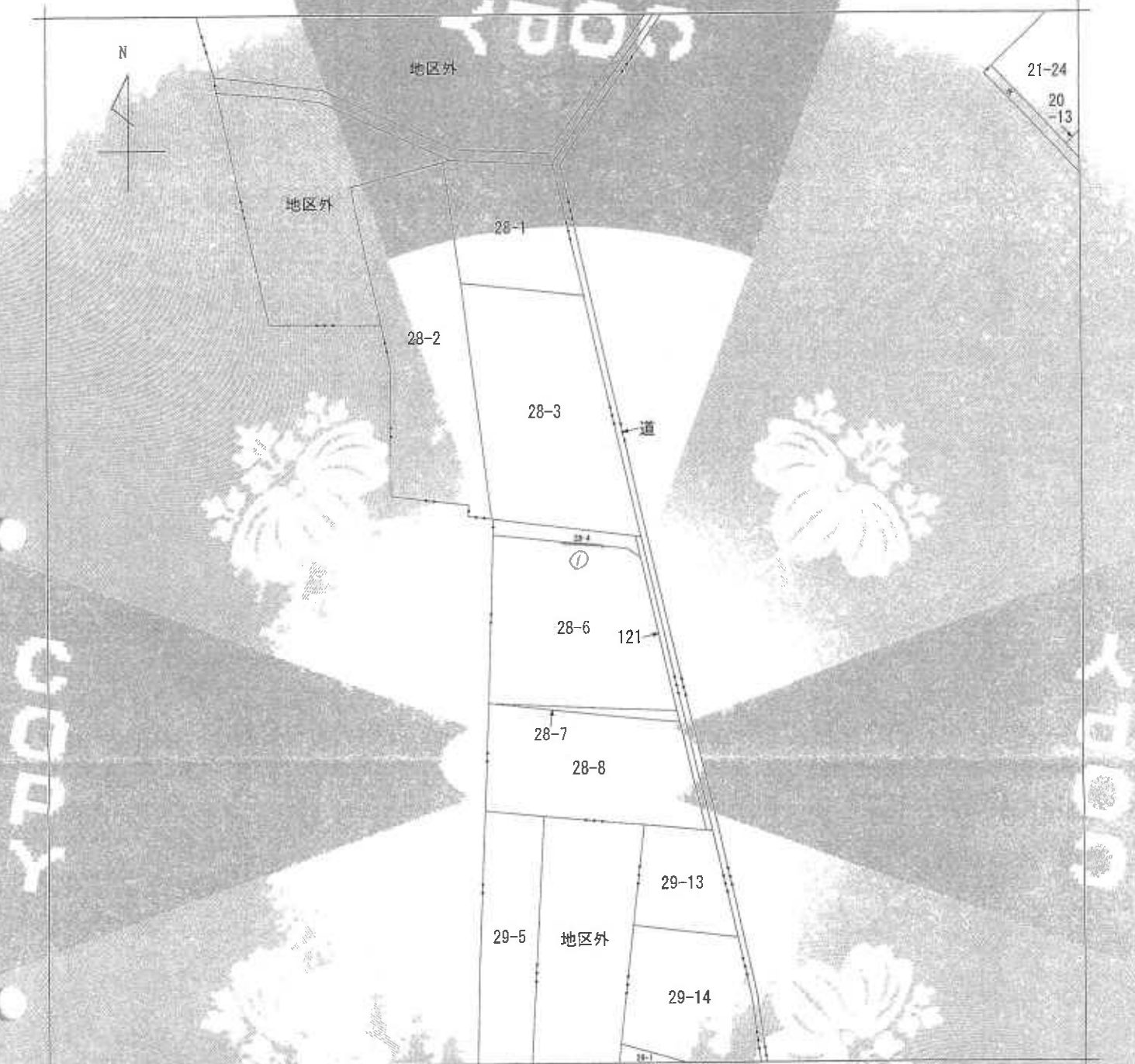
地理院タイル(国土地理院)を利用して作成

9

0 250 500m

COPY

人口



(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 分	所 在	野田市なみき一丁目		地 番	28番4	
出 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
作 成 年 月 日	明治9年5月	編 入 年 月 日 (原図)	平成7年9月20日	補 記 項	旧土地台帳附属地図	

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

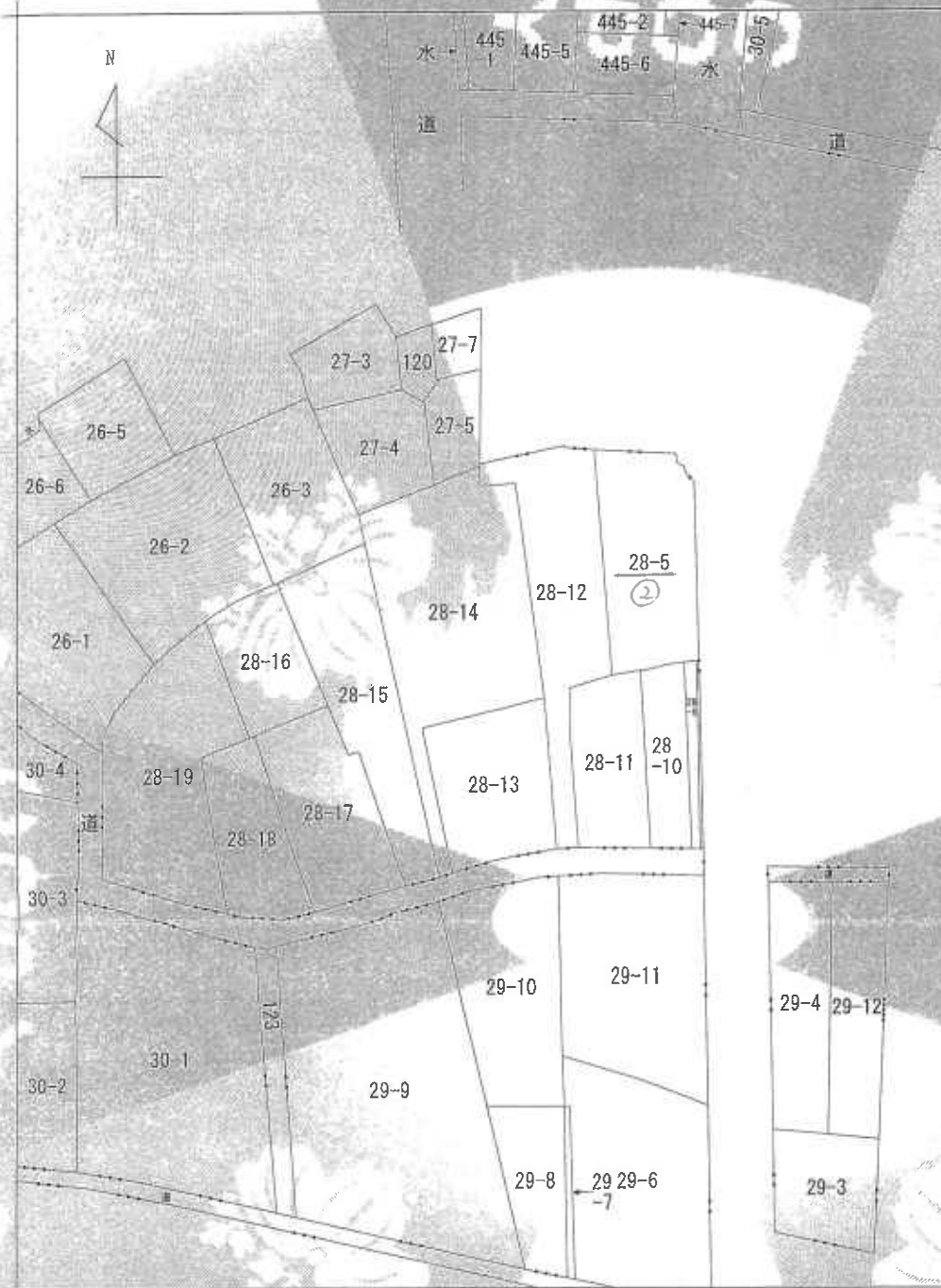
令和7年11月17日

福岡法務局

地図整理番号：M79239

登記官

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした



(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。



A 観野井
B 観野井
C なみき1丁目
D なみき1丁目
E なみき1丁目
F なみき1丁目

請求部	所在	野田市なみき一丁目			地番		28番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号 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				備註 年月日 (原図)	昭和57年8月7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。

(千葉地方法律局柏支局管轄)

令和7年11月14日

福岡法律局

地図整理番号: M79213

登記官

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：昭和55年12月17日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

630121

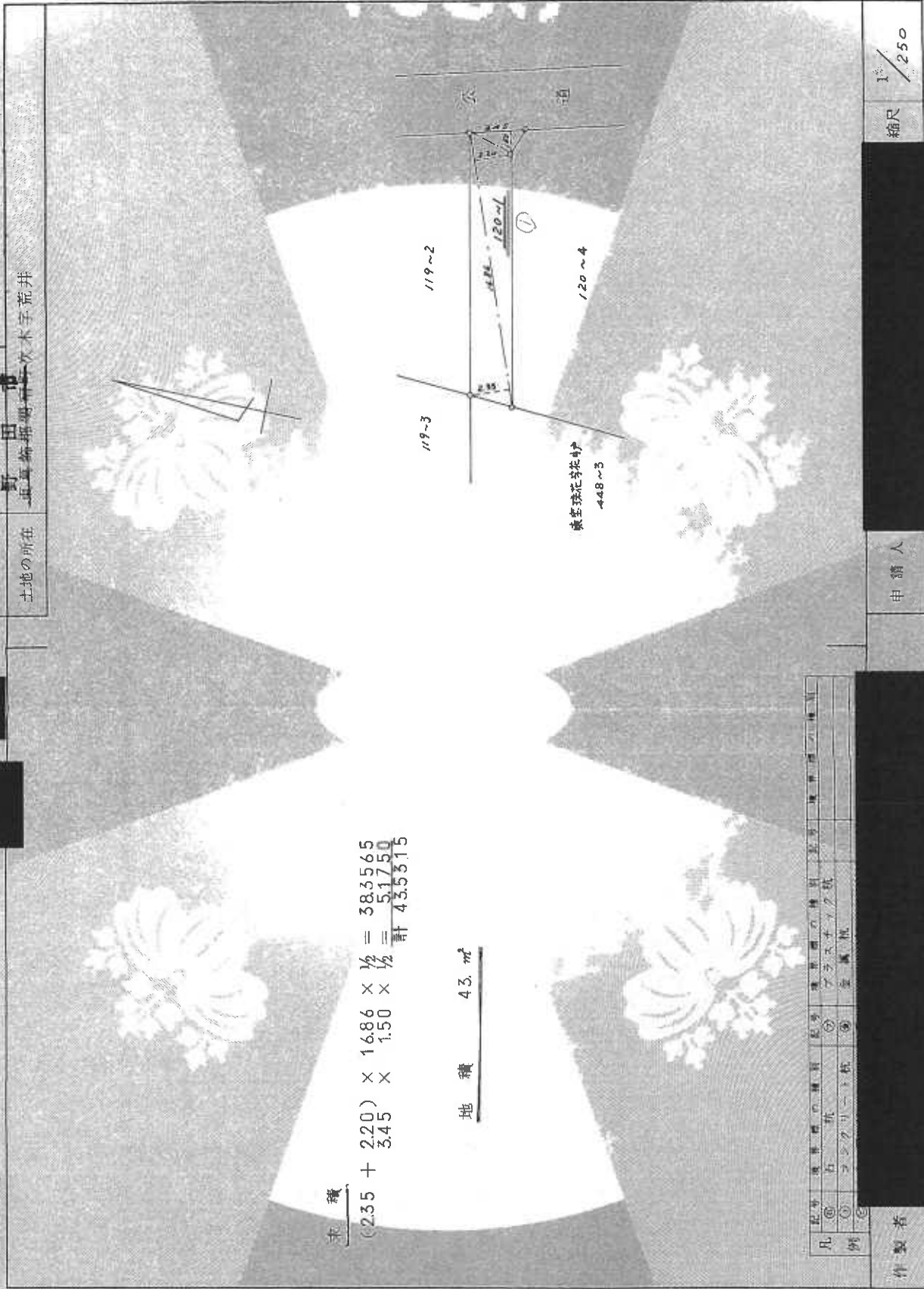
地積測量図 55-12-7

地番	120番1
土地の所在	野田町 近真輪郵便局に接する木子荒井

求積

$$\begin{aligned} & (235 + 220) \times 16.86 \times \frac{1}{2} = 3835.65 \\ & 345 \times 1.50 \times \frac{1}{2} = 517.50 \\ & \text{計 } 4353.15 \end{aligned}$$

地積 43. m²



凡例	記号	地積測量の種別	記号	地積測量の種別	記号	地積測量の種別
①	ア	ア	ア	ア	ア	ア
②	イ	イ	イ	イ	イ	イ
③	ウ	ウ	ウ	ウ	ウ	ウ
④	エ	エ	エ	エ	エ	エ
⑤	オ	オ	オ	オ	オ	オ

作製者

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容と一致するものであることを証明する。土地建物位置関係図

(千葉県地方自治法務局柏支局管轄)

令和7年11月14日

福岡法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

130464

448-3

地番

448-5-3

地積測量図

56.9.25

土地の所在
東海新報社町親野井字荒井戸
野田市



448-5 地積計算表
 $1286 \times (0.99 + 0.99) \times 1/2 = 636.57$
 $2762 \times (0.50 + 0.99) \times 1/2 = 205.767$
計 = 26.9426 M²

448-3 198.34 - ② * 171.9974 M²

境界	境界線の種類
①	石杭
②	プラスチック杭
③	コンクリート杭
④	金風標

申請人

作製者

縮尺 2/10

(十萬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。

(十萬地方自治局柏支局電報)

令和7年11月14日 国土院法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

登記年月日：令和5年4月19日

これは図面に記載されている内容を証明した地図です。

(千葉県地方自治局相支局管轄) 土地建物位置関係図

令和7年11月14日

福岡市役所

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

地図整理番号：M79215

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

28番5

建物の所在

野田市なみき一丁目28番地5

求積表

$$5.46 \times 10.92 = 59.6252$$

$$2.73 \times 3.64 = 9.9372$$

計 69.5604

床面積 69.56㎡

求積表

$$5.46 \times 10.92 = 59.6252$$

床面積 59.62㎡

作成者

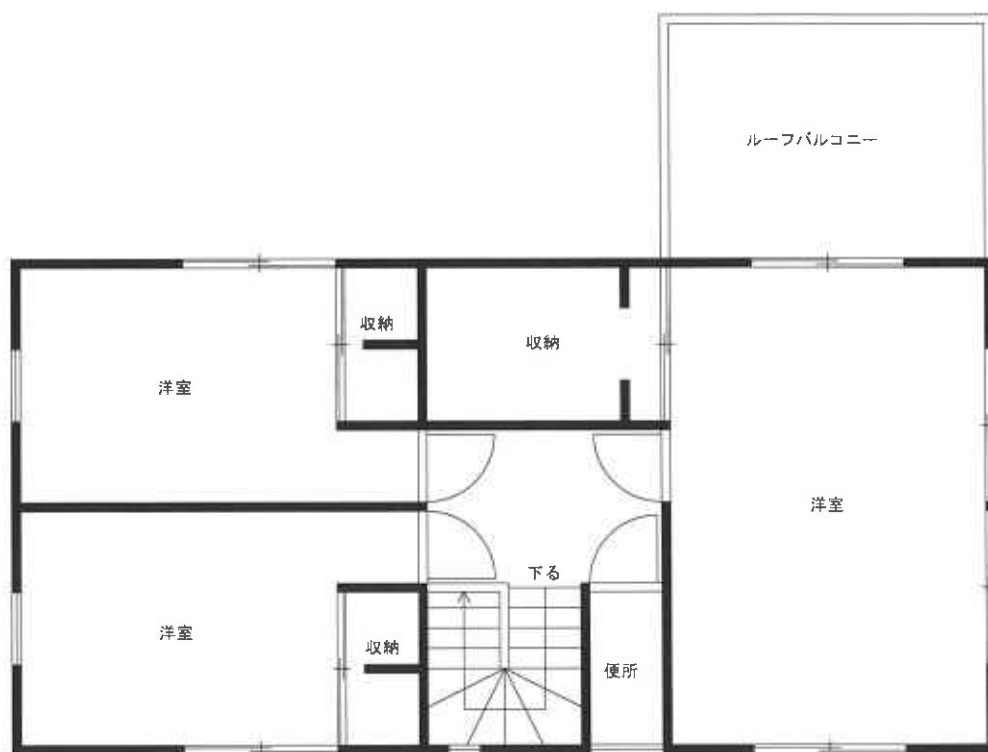
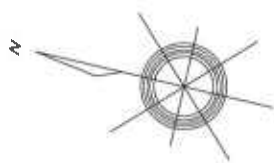
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



1 階間取図



2 階間取図