令和　８年（ケ）第　　７６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　４日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　皆　川　　慶

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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月１０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１２月２４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１２月１１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 050, 000 6, 440, 000	一括	1, 610, 000	59, 529	10, 285
1	2, 290, 000				
2	5, 760, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市尾崎台

　　地　　番　　３８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．７７平方メートル

２　所　　在　　野田市尾崎台３８番地１２

　　家屋　番号　　３８番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．５４平方メートル
　　２階　　３１．４６平方メートル

令和　8年（ケ）第　　76号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　皆　川　　慶

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。

令和　8年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市尾崎台

　　地　　番　　３８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．７７平方メートル

２　所　　在　　野田市尾崎台３８番地１２

　　家屋　番号　　３８番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．５４平方メートル
　　２階　　３１．４６平方メートル

令和８年（ケ）第７６号
令和８年８月１３日受理
令和８年９月１７日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官　関　根　裕　幸

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　８年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市尾崎台

　　地　　番　　３８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．７７平方メートル

２　所　　在　　野田市尾崎台３８番地１２

　　家屋　番号　　３８番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．５４平方メートル
　　２階　　３１．４６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（住居表示未実施区域）
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
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	３枚目「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	■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（□主である建物　□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（空家）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	３枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　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	■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

■　本土地について

1　本建物の敷地として利用されている。

2　北東側は幅員約６メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。

3　南東側の駐車スペース部分は接面道路と概ね等高となっているが、建物底地部分及びその周囲は接面道路より約１．４～１．５メートル高くなっている（周辺隣地との高低差については評価書を参照）。

4　南側の庭部分にはスチール製物置が２台設置されている（いずれも動産である。）。

5　その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。

(1)　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。

(2)　周知の埋蔵文化財包蔵地（尾崎南遺跡）の範囲内にあるが、遺跡は既に消滅しているため、再建築の際に届出は不要である。

(3)　野田市洪水・内水ハザードマップによれば、河川氾濫・内水氾濫の場合の最大浸水深は、５～１０メートルの区域・０．３メートル未満の区域にあるとされている。

■　本建物について（各部屋の配置については、９枚目「間取図」参照）

1　木造スレートぶき２階建の戸建住宅であり、間取りは３ＬＤＫとなっている。

2　２階の洋室（西側）には天井高（最高部）約１．１メートルのロフト（小屋裏収納・床面積約３㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。

3　室内は空家の状況であり、エアコンや照明器具が残置されている程度である。

4　築後約２０年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、４枚目「関係人の陳述等」参照）。

(1)　以前まで室内で小型犬が飼育されていたとのことであり、１階のリビングダイニングでは壁面に穴があいており、深い引っかき傷やクロスの剥がれ、糊の跡がある。また、１階及び２階ともにフローリング床や巾木の損傷が見受けられた。

(2)　２階の洋室（西側及び東側）ではフローリング床に撓みが生じているように感じられ、これによりクローゼットの折れ戸の開閉に支障がある。

（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	1　調査協力依頼文書を見て電話しました。今年の２月上旬に転居したので、本建物は空家になっており、室内には何もありません。不動産業者に任意売却をお願いしていて鍵も渡しているので、私の手元には鍵もありません。立入調査のことについては、不動産業者に連絡しておきます。 2　本建物では多い時で６匹、常時では３匹の小型犬を飼っていました。本建物に住み始めてから３～４年ころに、それまでガスを使用していたのをやめて、エコキュートを設置しました。ただ、現在エコキュートは壊れています。壁に穴があいている箇所があったり、天井のシーリングファンも壊れています。 3　ハウスメーカーの５年点検で、クロスのひび割れを直してもらった程度でリフォームはしていません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありませんでした。 4　本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。 （以上、令和８年８月２１日電話で聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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8月17日（月） 11：55 ― 12：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年8月17日（月） 13：00 ― 13：30	野田市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和8年8月18日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送（特定記録）（債務者兼所有者から連絡あり。）
令和8年8月21日（金） 10：45 ― 10：50	当庁執行官室 （電話）	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取
令和8年9月14日（月） 14：50 ― 15：50	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		

（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 9 月 14 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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はＡ３判の原本を縮小コピーしたもの



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	尾崎台

請求部分	所在	野田市尾崎台				地番	38番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成19年8月			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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和8年5月28日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M59777　　登記官 [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成17年6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。
（千葉地方法務局相支局管轄）
令和8年5月28日　宇都宮地方法務局

登記官

（7枚目）

13100

地番	38-1, 38-9 ないし 38-17
土地の所在	野田市尾崎台

地積測量図 17.6.8

座標計算簿

点名	座標値 X	座標値 Y
1	192.416	85.479
3	105.437	108.907
4	127.148	132.847
10	139.611	70.591
18	105.862	98.494
23	110.634	104.820
42	159.521	128.022
43	151.065	125.957
44	153.372	87.323
46	184.771	109.261

境界点	境界標の種類	境界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭	プ	プラスチック杭
金	金属鋲	キ	鋲　印
石	石　杭	✓	金属鉢

作製者	3日作製）	申請人	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

平成17年6月8日 登記

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地図整理番号：M59778

登記年月日：平成18年10月16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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月28日　宇都宮地方法務局
登記官

273

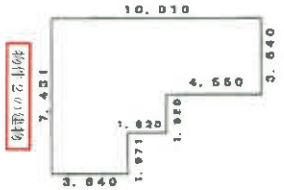
各階平面図

建物図面 各階平面図

1/1

家屋番号	38番12
建物の所在	野田市尾崎台　38番地12

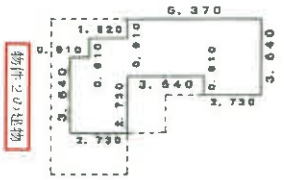
1階



求積表

5.460 × 5.460	=	29.8116	
3.640 × 1.971	=	7.1744	
4.550 × 3.640	=	16.5620	
計		53.5480	
床面積		53.54	㎡

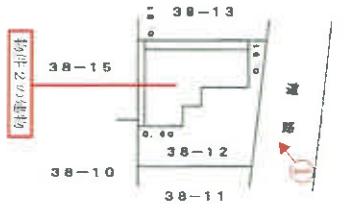
2階



求積表

0.910 × 3.640	=	3.3124	
1.820 × 4.550	=	8.2810	
6.370 × 2.730	=	17.3901	
2.730 × 0.910	=	2.4843	
計		31.4678	
床面積		31.46	㎡

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者	[redacted]	10月7日作成	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

18.10.16

（東京土地家屋調査士会用紙）

平成弐拾八年 弐月弐拾日登記

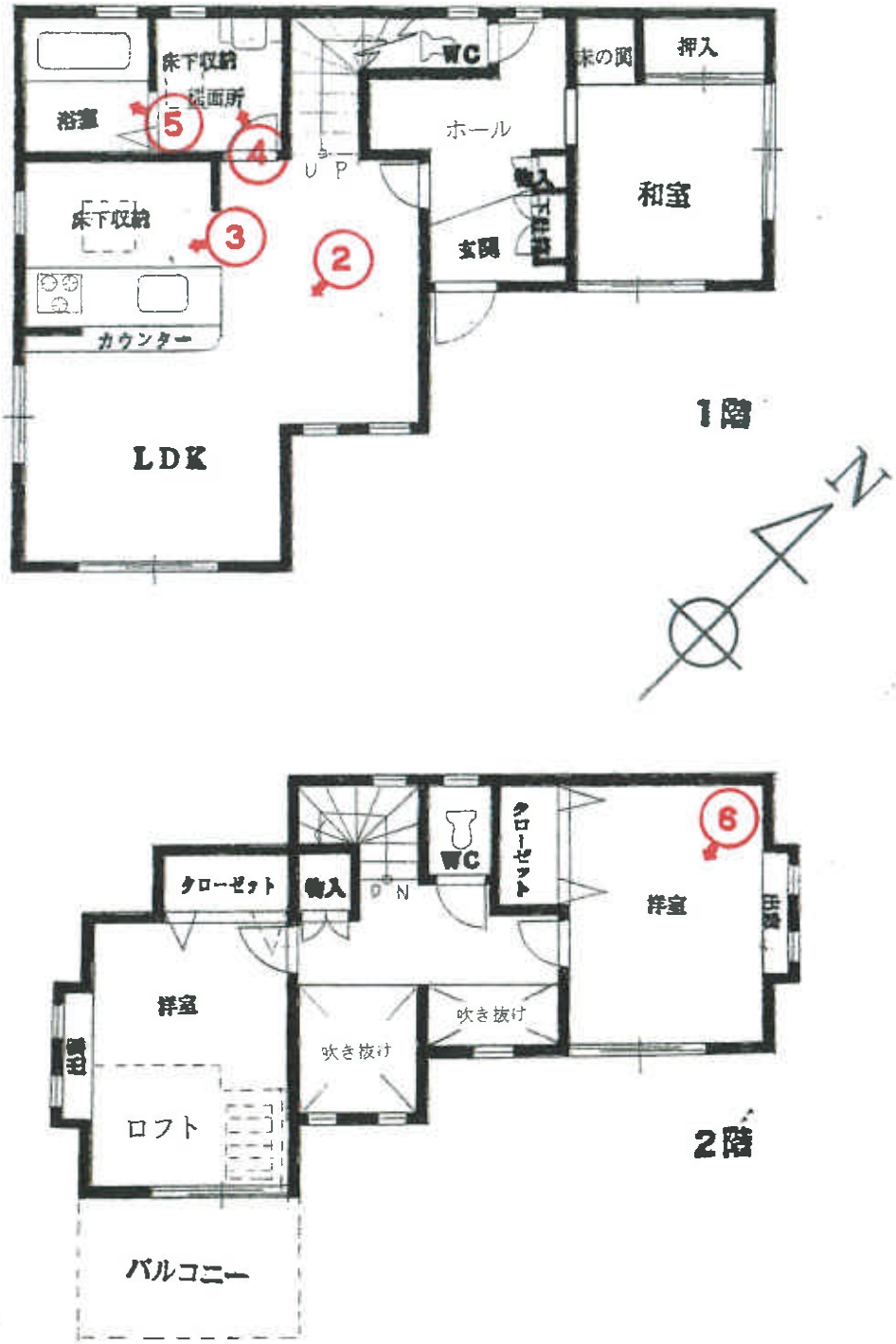
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

（8枚目）

地図整理番号：M59776

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。

物件２の建物（物件１の土地）①



１階（リビングダイニング）②



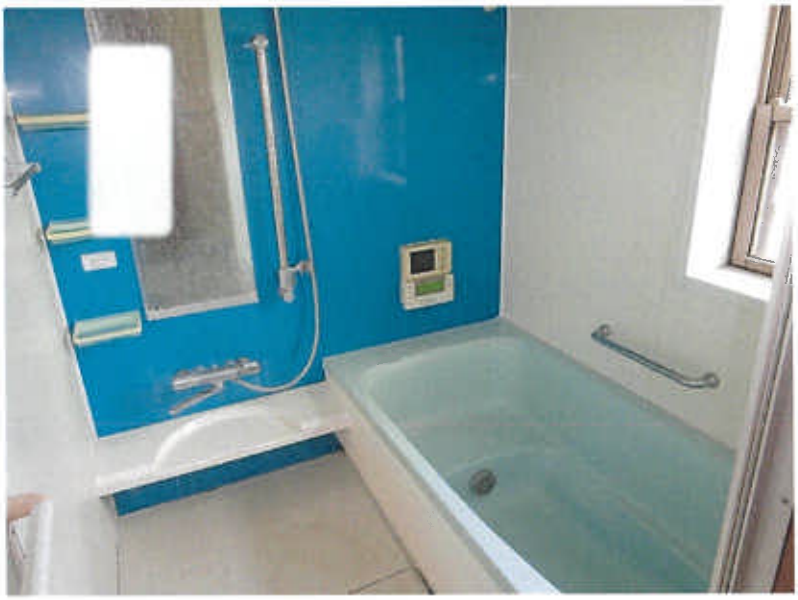
１階（キッチン）③



1階（洗面所）④



1階（浴室）⑤



2階（洋室（東側））⑥



写

令和 8 年（ケ）第 7 6 号
令和 8 年 9 月 14 日 現地調査
令和 8 年 9 月 16 日 評　価
第 2 6 － 9 8 7 号 発行番号
令和 8 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
福 﨑 隆 一　㊞

第1　評　価　額

一　括　価　格	
金　8,050,000円	
内　訳　価　格	
1　(土 地)	金　2,290,000円
2　(建 物)	金　5,760,000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（142.77㎡）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。だたし２階の廊下を上がって右側洋室の屋根裏に床面積に算入されないロフト（約3.0㎡）が設けられている。		

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。

令和　８年（ケ）第　　７６号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市尾崎台

　　地　　番　　３８番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４２．７７平方メートル

２　所　　在　　野田市尾崎台３８番地１２

　　家屋　番号　　３８番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　　５３．５４平方メートル
　　２階　　３１．４６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「川間駅」の北東方約 1.3km（道路距離） （別添位置図参照。）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺の地勢には，やや傾斜がみられる。鉄道駅からやや遠く，通勤や通学には不便な地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	指定　５０％
	容積率	指定　１００％
	防火規制	なし
	その他規制	建物高さの最高限度１０m， 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（ほぼ台形），地勢（段差あり），接道方位（北東向き），間口（約12.3m），奥行（約11m～約12.4m）	
接面道路の状況 （物件１）	○北東側（市道11318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（約０m～約1.5m高位） ※物件１は北東側市道と駐車スペースはほぼ等高に，建物の周囲は市道より約1.4m～約1.5m高位にある。また駐車スペース以外の部分は，南東側隣地(38番11)，南西側隣地（38番10，38番15)，北西側隣地(38番13）と概ね等高にある。	
	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」とした。)	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり ※ただし都市ガスは使用されていないとの由である。	現況面積	物件1の現況の地積は，登記簿上の地積(142.77㎡)と概ね等しいと思料する。
土壌汚染等 (物件1)	○1971年～2025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～2025年　戸建住宅（現況建物）の敷地 2007年　未利用地または戸建住宅の敷地の一部と思われる。 1994年～2005年　未利用地の一部と思われる（現在の街区あり。）。 1991年～1993年　未利用地の一部と思われる（現在の街区あり。）。「尾崎南土地区画整理」との表示あり。 1990年　未利用地の一部と思われる（現在の街区なし。）「尾崎造成中」との表示あり。 1979年～1987年　山林の一部と思われる。 1971年～1973年　明確な位置を特定できない。 ○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「土壌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壌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（尾崎南遺跡）の範囲内にあるが，遺跡は既に消滅しているため，再建築の際に届出は不要との由である（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（143番）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 ○野田市洪水ハザードマップによれば，物件１は河川が氾濫した場合の最大浸水深は 5.0m～10.0mの区域にあるとされている。 ○野田市内水ハザードマップによれば，物件１は内水氾濫が発生した場合の最大浸水深は 0.3m未満の区域にあるとされている。

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)	平成18年10月７日 新築
	経　過　年　数	約２０年
	経済的残存耐用年数	約　５年
仕　　様	構　造	木造スレートぶき２階建
	屋　根	スレート
	外　壁	窯業系サイディングボード　等
	内　壁	ビニールクロス　等
	床	フローリング，畳，クッションフロア　等
	天　井	ビニールクロス，杉柾目合板　等
	設　備	浴室，洗面所，水洗トイレ，システムキッチン 上水道，公共下水道
	その他	※債務者兼所有者の言によれば，「物件２に住み始めてから３～４年経過した頃に，ガスの使用をやめてオール電化の建物に改修しました。ただし現在，エコキュートは壊れています。」との由である。
床　面　積	（現況床面積） １階　53.54㎡ ２階　31.46㎡ 延べ　85.00㎡	（増 築 部 分） 増築された部分は確認できなかった。 ただし２階の階段を上がって右側洋室の屋根裏に床面積に算入されないロフト（梯子部分を除く面積は約3.0㎡。天井高さの最高位は約1.1m程度。）が築造されている。
現況用途等	現況用途	居　宅
	間取り	３ＬＤＫ
品　　等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	

建物の利用状況	空家状態である。	
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。敷地内にスチール製の物置が2棟設置されているが，いずれも基礎工事がなされていないもので，動産と判断した。
特記事項	○建築確認，完了検査 建築主氏名　個 人（債務者兼所有者） 主要用途　一戸建ての住宅 延べ面積　85.00㎡ 構造・階数　木 造　2 階 工事種別　新 築 確認済証番号　第06UDI1S00486号 確認済証交付年月日　平成18年6月9日 検査済証番号　第06UDI1S00486号 検査済証交付年月日　平成18年10月27日 （野田市都市計画課建築指導担当にて確認。） ○債務者兼所有者の言によれば，「室内で多い時で6匹，常時3匹の犬を飼育していた。」との由で，1階のＬＤＫの内壁に穴が開いていたり，キズがみられたり，また床のフローリングが傷んでいたりする箇所が複数確認された。 ○2階洋室は2部屋とも床にたわみが生じているようで，クローゼットの扉が閉まらない状態である。 ○エコキュートが壊れているとの由である。 ○空家であり，その他のライフラインも支障なく使用できるか否かは不明である。	

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）	60,600	0.92	142.77	0.90	7,164,000

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－１６）

公示価格　時点修正　標準化補正　地域格差　規準価格

$$68,000円／㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{110} \fallingdotseq 60,600円／㎡$$

- 時点修正　：公示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・東　＋３％
- 地域格差　：交通接近条件　＋10%

イ　個別格差　：方位・北東＋２％，道路との高低差△10%，合計△８％

ウ　地積　：１４２．７７㎡（登記簿面積）

エ　建付減価補正率：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）	180,000	85.00	0.19	2,907,000

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20年，経済的残存耐用年数５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24％と査定した。

$$1-(1-0.05)\times\frac{20}{20+5}=0.24$$

● 観察減価法

維持管理の状態が劣る　△20％

∴ 現価率 ： 0.24 × 0.80 ≒ 0.19

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）	7,164,000	0.60	法定地上権	4,298,000

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） 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）	7,164,000	− 4,298,000	1.00	1.00	0.80	2,290,000
2 （建物）	2,907,000	＋ 4,298,000	1.00	1.00	0.80	5,760,000
一括価格（合計）						8,050,000

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

地価公示価格（野田－１６）

所　　在	野田市尾崎字南谷原９０２番２６
価　　格	６８，０００円／㎡
位　　置	東武鉄道野田線 川間駅 の北東方約 650m
価格時点	令和８年１月１日
地　　積	１１４㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	東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	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

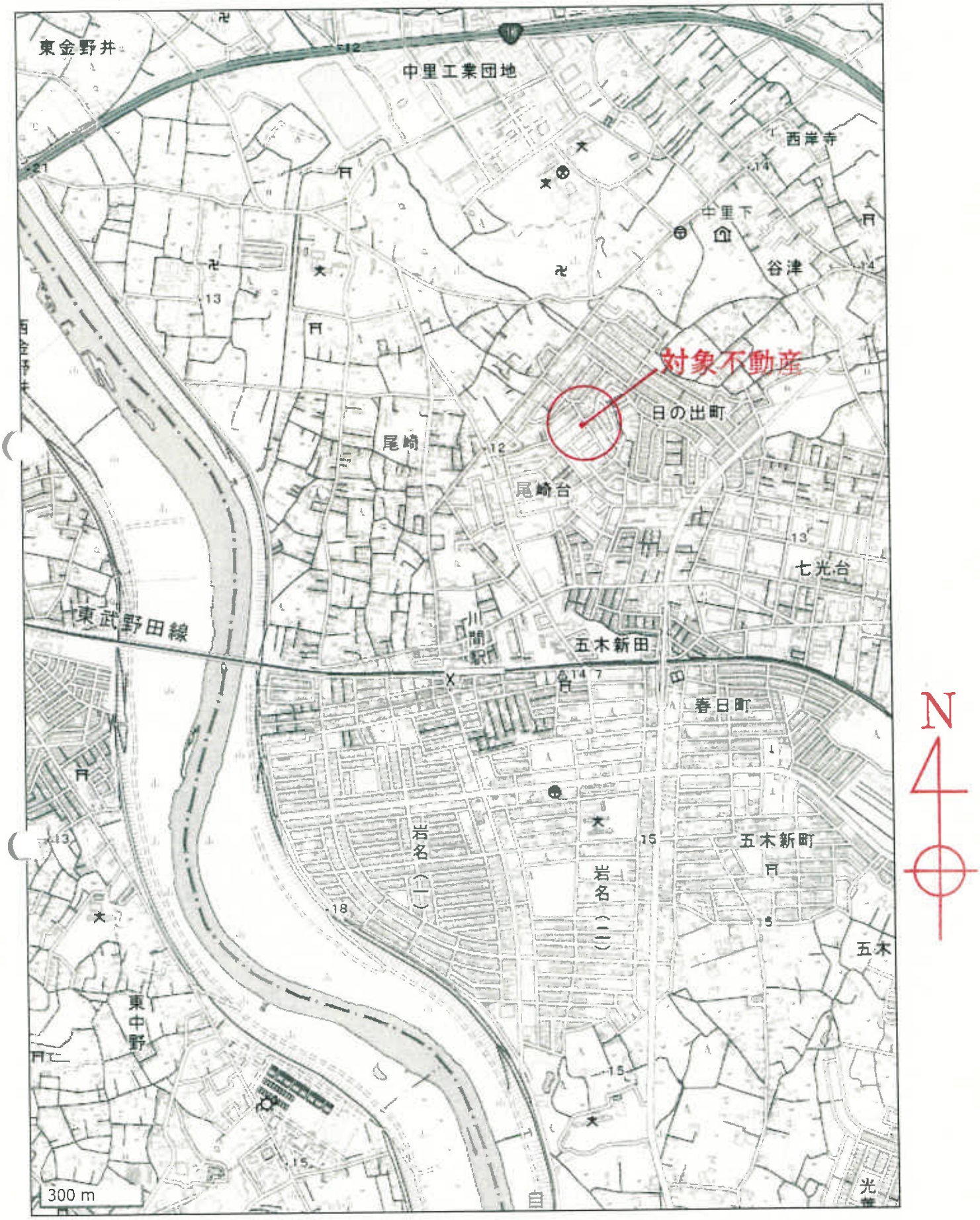
４．建物図面・各階平面図写し

５．建物間取図

以　上

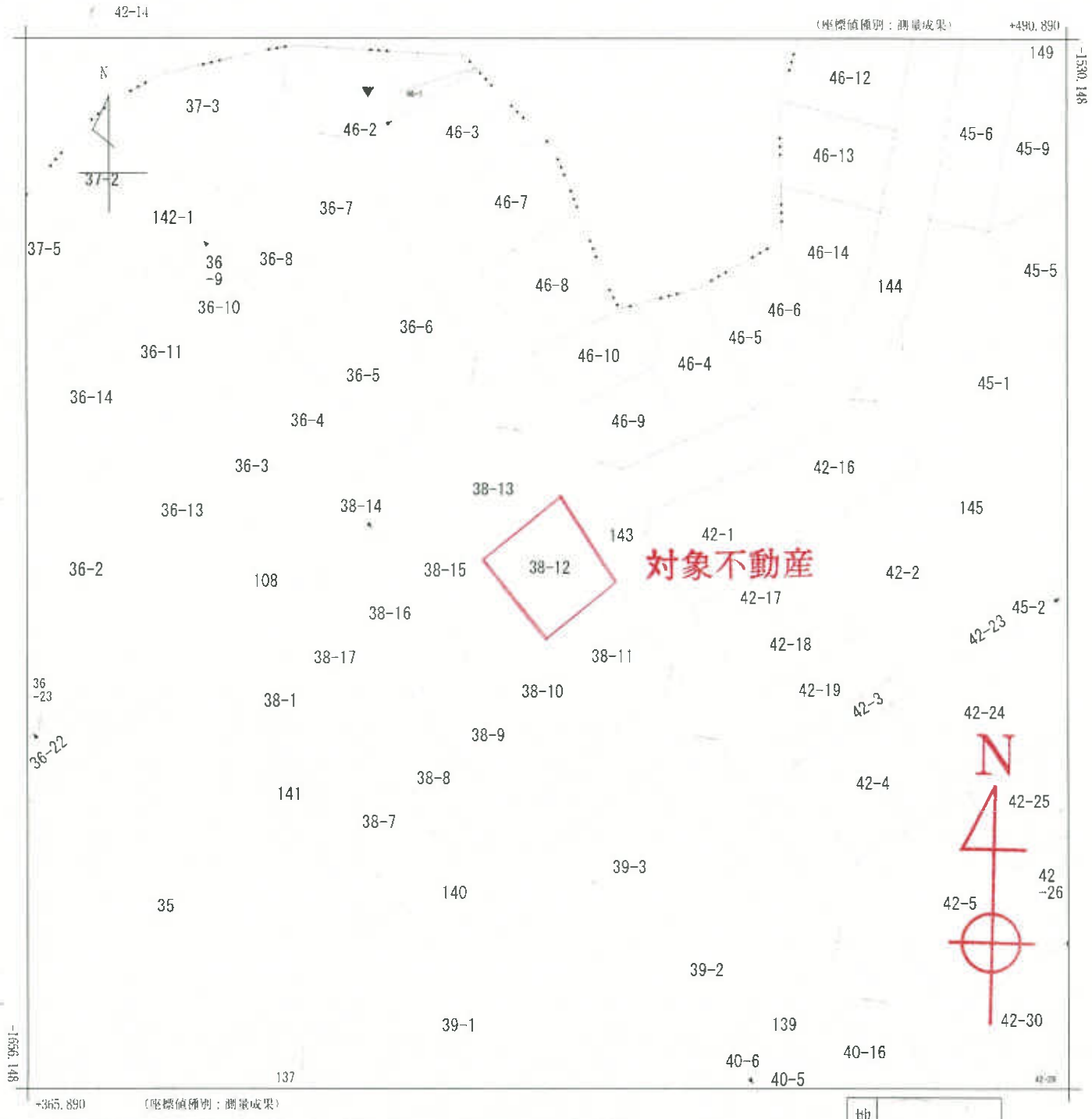
地理院地図
GSI Maps

位置図



表示年月日：２０２６／０８／１９

公図写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihoseiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	尾崎台

請求部分	所在	野田市尾崎台				地番	38番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図	
作成年月日	平成19年8月			備付年月日（原図）		補記事項				

A3をA4に縮小

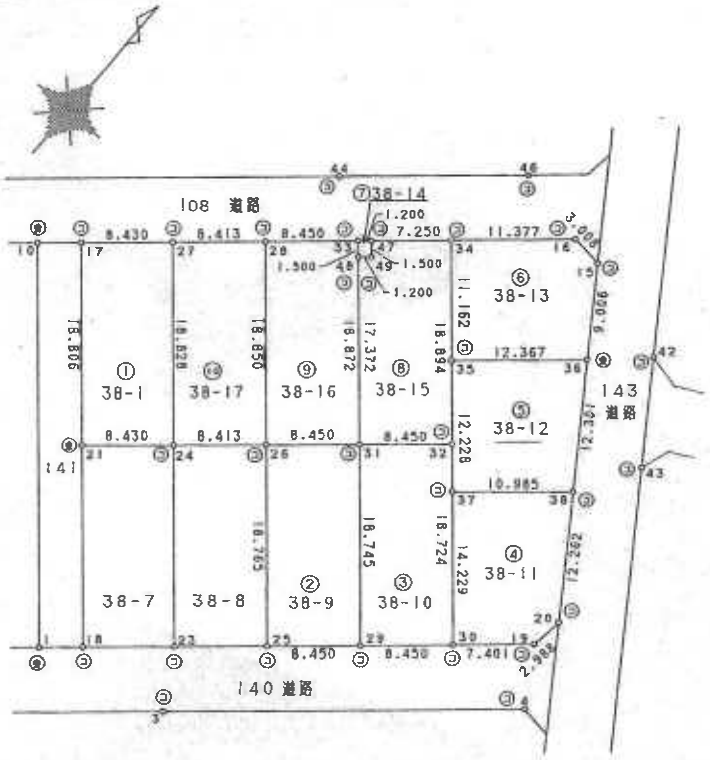
(1/1)

登記年月日：平成17年6月8日

13010

地番	38-1,38-9 ないし 38-17
土地の所在	野田市尾崎台

地積測量図 17.6.8



筆界点	境界標の種類	筆界点	境界標の種類
コ	コンクリート杭	プ	プラスチック杭
金	金属標	キ	刻印
石	石杭	ビ	金属鋲

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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月28日　宇都宮地方法務局　登記官

座標変換表

38-1

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
17	133.262	73.605	-1448.031165
21	119.162	86.049	-735.202656
24	124.718	92.389	1817.568797
27	138.833	79.930	882.921920
最大値			317.255896
最小値			158.6284480
差			158.62 ㎡

38-9

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
26	130.263	98.715	-1938.663865
25	176.194	111.133	-942.852372
29	121.779	117.474	2307.071886
31	135.833	105.070	891.413880
最大値			316.969509
最小値			158.4847545
差			158.48 ㎡

38-10

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
31	135.833	105.070	-2061.893680
29	121.779	117.474	-994.887306
30	127.364	123.815	2429.745560
32	141.403	111.424	943.545856
最大値			316.614430
最小値			158.3072150
差			158.30 ㎡

38-11

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
37	138.032	114.399	-2048.771691
30	127.364	123.815	-715.155448
19	132.256	129.369	1017.228447
20	135.227	129.691	1688.187747
38	143.273	122.660	344.067300
最大値			285.550363
最小値			142.7751815
差			142.77 ㎡

38-12

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
35	147.201	106.308	-1841.254560
37	138.032	114.399	-220.561272
38	143.273	122.660	2124.471200
36	153.332	115.608	222.892224
最大値			285.547592
最小値			142.7737960
差			142.77 ㎡

38-13

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
34	155.569	98.922	-1571.771558
35	147.201	106.308	-23.068836
36	155.332	115.608	1795.276832
15	162.730	110.444	854.615672
16	153.090	107.458	-769.506738
最大値			285.545072
最小値			142.7725360
差			142.77 ㎡

38

38-14

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
33	149.983	92.582	-177.272276
46	148.858	93.574	-31.086588
49	149.651	94.475	181.203050
47	150.778	93.482	31.038024
最大値			3.800230
最小値			1.8001150
差			1.80 ㎡

38-15

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
34	155.569	98.922	827.185906
47	150.778	93.482	-553.228476
49	149.651	94.475	-181.203050
48	148.858	93.574	-1253.685532
31	135.833	105.070	-783.288850
32	141.403	111.424	2199.364864
最大値			315.528002
最小値			157.7640310
差			157.76 ㎡

38-16

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
28	144.397	86.242	-1700.892240
26	130.263	98.715	-845.395260
31	135.833	105.070	2071.380400
33	149.983	92.582	792.872248
最大値			318.765146
最小値			159.3825740
差			159.38 ㎡

38-17

点番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn
27	138.835	79.930	-1572.942470
24	124.718	92.389	-791.958508
26	130.263	98.715	1942.812485
28	144.397	88.242	739.286424
最大値			316.977831
最小値			158.4889655
差			158.48 ㎡

面積 1381.1776155

中間伸1

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
1	102.415	95.479
3	105.437	108.007
4	127.148	132.647
10	130.611	70.591
18	105.062	98.494
23	110.834	104.820
42	159.521	120.022
43	151.085	125.957
44	153.372	87.323
46	164.771	100.261

作製者	土地家屋調査士
	3日作製

申請人	

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

平成十七年六月八日 登記

A3 → A4に縮小

地図整理番号：M59778

登記年月日：平成18年10月16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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月28日　宇都宮地方法務局
登記官

16

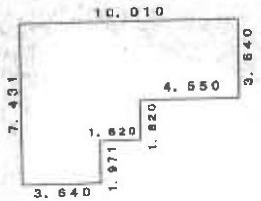
273

各階平面図

建物図面
各階平面図　1/1

家屋番号	38番12
建物の所在	野田市尾崎台　38番地12

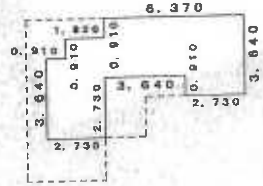
1階



求積表

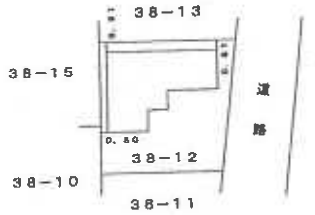
5.460 × 5.460	=	29.8116
3.640 × 1.971	=	7.1744
4.550 × 3.640	=	16.5620
計		53.5480
床面積		53.54 ㎡

2階



求積表

0.910 × 3.640	=	3.3124
1.820 × 4.550	=	8.2810
6.370 × 2.730	=	17.3901
2.730 × 0.910	=	2.4843
計		31.4678
床面積		31.46 ㎡



作成者

縮尺（作成）　1/250

申請人

縮尺　1/500

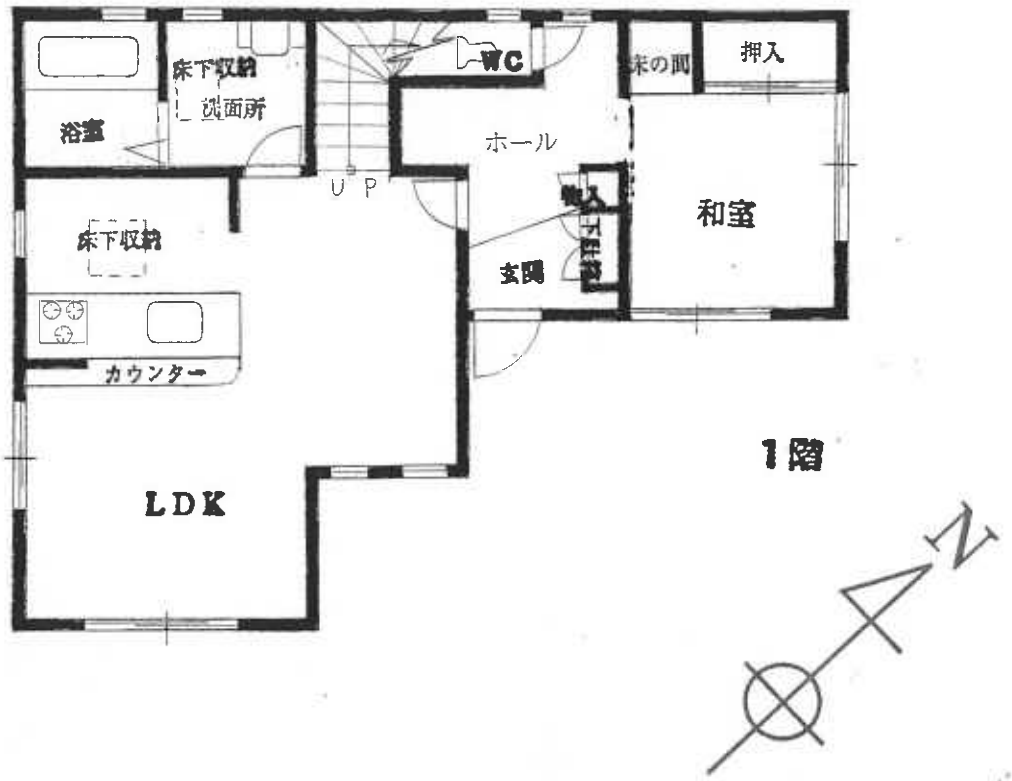
18.10.16

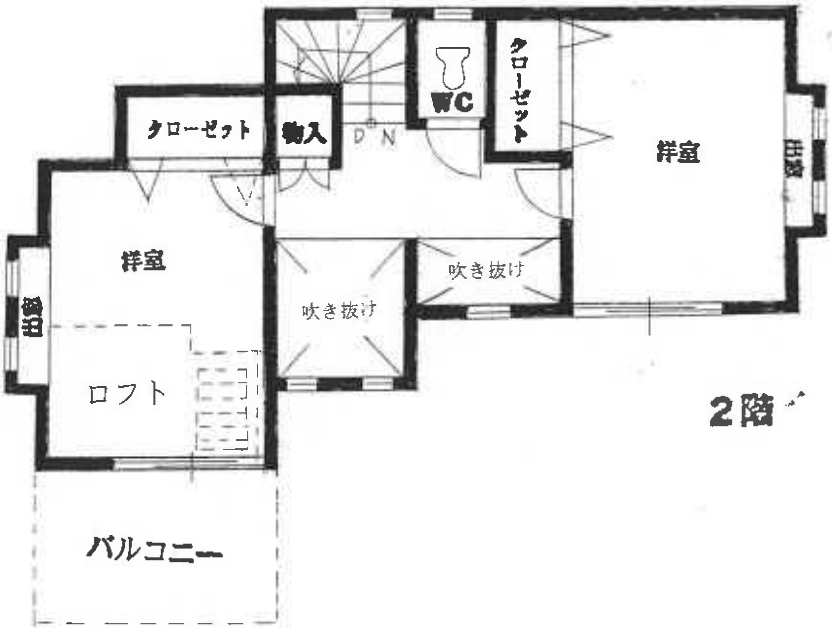
（東京土地家屋調査士会用紙）

平成弐八年 弐月 弐六日 登記

地図整理番号：M59776

間取図


床下収納
洗面所
浴室
WC
床の間
押入
ホール
UP
和室
床下収納
玄関
カウンター
LDK
1階
N


クローゼット
物入
WC
DN
クローゼット
洋室
押入
洋室
押入
吹き抜け
吹き抜け
ロフト
バルコニー
2階