令和　８年（ケ）第　　７１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　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	15, 980, 000 12, 784, 000	一括	3, 196, 000	112, 805	18, 188
1	3, 170, 000				
2	12, 810, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市桜の里二丁目

　　地　　番　　５番６４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６７．７３平方メートル

２　所　　在　　野田市桜の里二丁目５番地６４

　　家屋　番号　　５番６４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和　8年（ケ）第　　71号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9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　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市桜の里二丁目

　　地　　番　　５番６４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６７．７３平方メートル

２　所　　在　　野田市桜の里二丁目５番地６４

　　家屋　番号　　５番６４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

令和８年(ケ)第７１号
令和８年７月３１日受理
令和８年９月１０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

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市桜の里二丁目

　　地　　番　　５番６４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６７．７３平方メートル

２　所　　在　　野田市桜の里二丁目５番地６４

　　家屋　番号　　５番６４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．１７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
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□雑種地（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	玄関アプローチに３段の上り階段がある。 南端にスチール製簡易物置（動産）が置かれてある。 西端隣地は共用のゴミ置場集積場である。
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　居宅　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	１階洋室で猫１０匹程度が飼われていた。同室の南東端付近の壁には穴が開いていて、壁クロスの損傷や床材の汚れが著しい。２階廊下の階段付近の壁クロスに引っ掻き傷があった。１階を中心に動物臭が充満していた。 住宅設備機器の稼働の可否は不明である。設置された太陽光発電システムの所有権留保の有無も不明である。 本年８月の千葉豪雨による浸水被害はないように見受けられた。 郵便受けに所有者の苗字がローマ字綴りで表示されてあった。
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　□土地建物位置関係概略図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　本建物に両親と子供と共に住んでいます。 2　建物立入り調査日時は８月２７日午前１１時で大丈夫です。 （令和８年８月１０日に電話聴取） 3　家族全員がウィルス性胃腸炎に罹ってしまったので、明日の建物立入り調査を延期してください。 4　延期した建物立入り調査日時が、９月８日午後１時半で大丈夫かどうか確認してみます。 （令和８年８月２６日に電話聴取） 5　都合が悪いので、明日の建物立入り調査を延期してください。 （令和８年９月７日に事務員による電話聴取）

（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3日(月) 10：03－10：14	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和8年8月10日(月)	執行官室	所有者電話聴取
令和8年8月26日(水)	執行官室	所有者電話聴取（その後、応答なし）
令和8年9月1日(火)	執行官室	所有者に立入り調査日時の通知書郵送
令和8年9月7日(月)	執行官室	事務員による所有者電話聴取（その後、予定どおり実施する旨を当職が所有者の留守番電話に吹き込む）
令和8年9月8日(火) 13：28－14：08	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件が不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

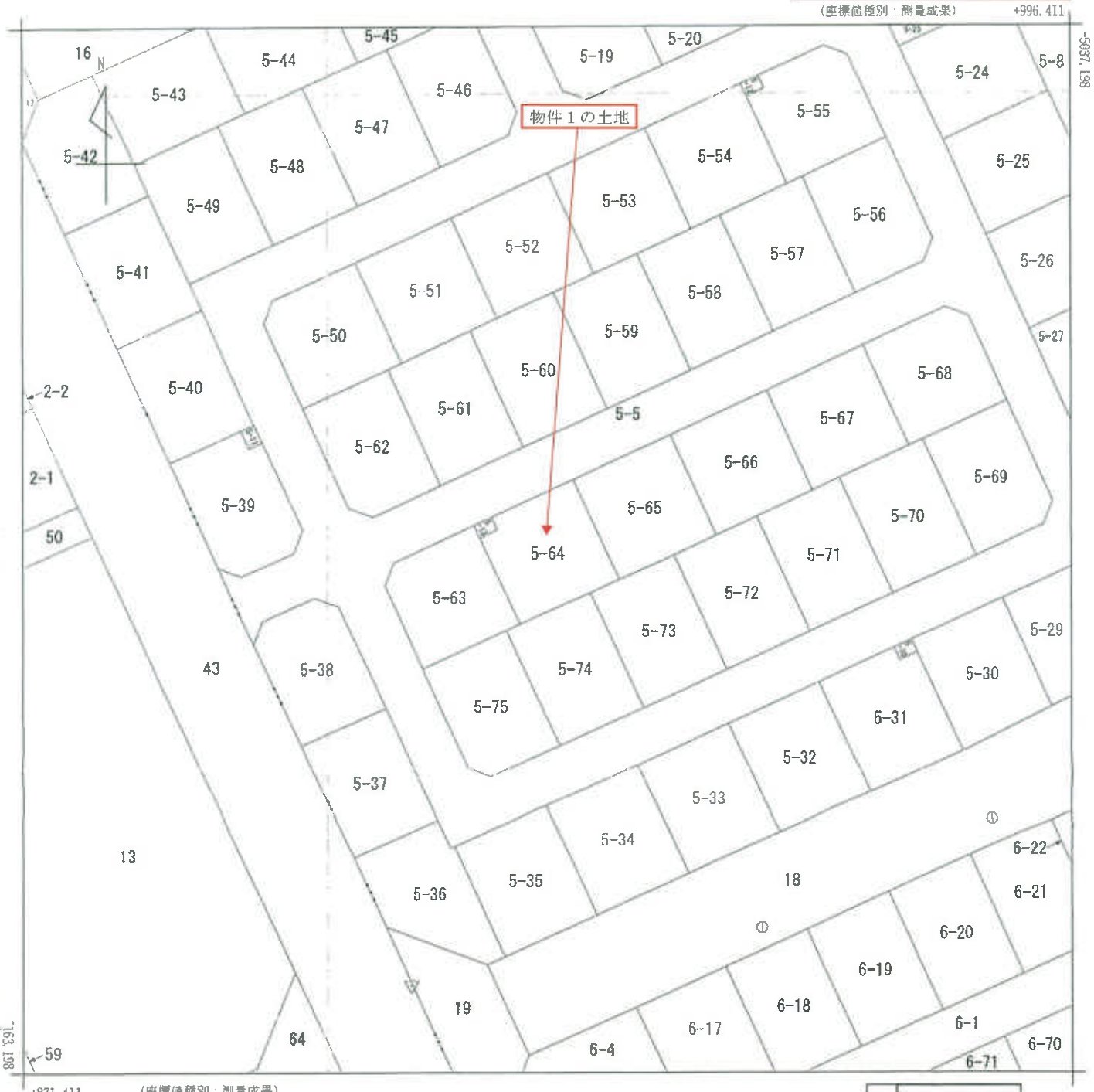
■　令和８年９月８日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

Ａ３判をＡ４判に縮小



(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　桜の里２丁目

請求部分	所在	野田市桜の里二丁目				地番	5番64		
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(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年9月30日			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図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18日

東京法務局

地図整理番号：M01093　　登記官 [redacted]

(1/1)

(５枚目)

登記年月日：平成29年4月19日

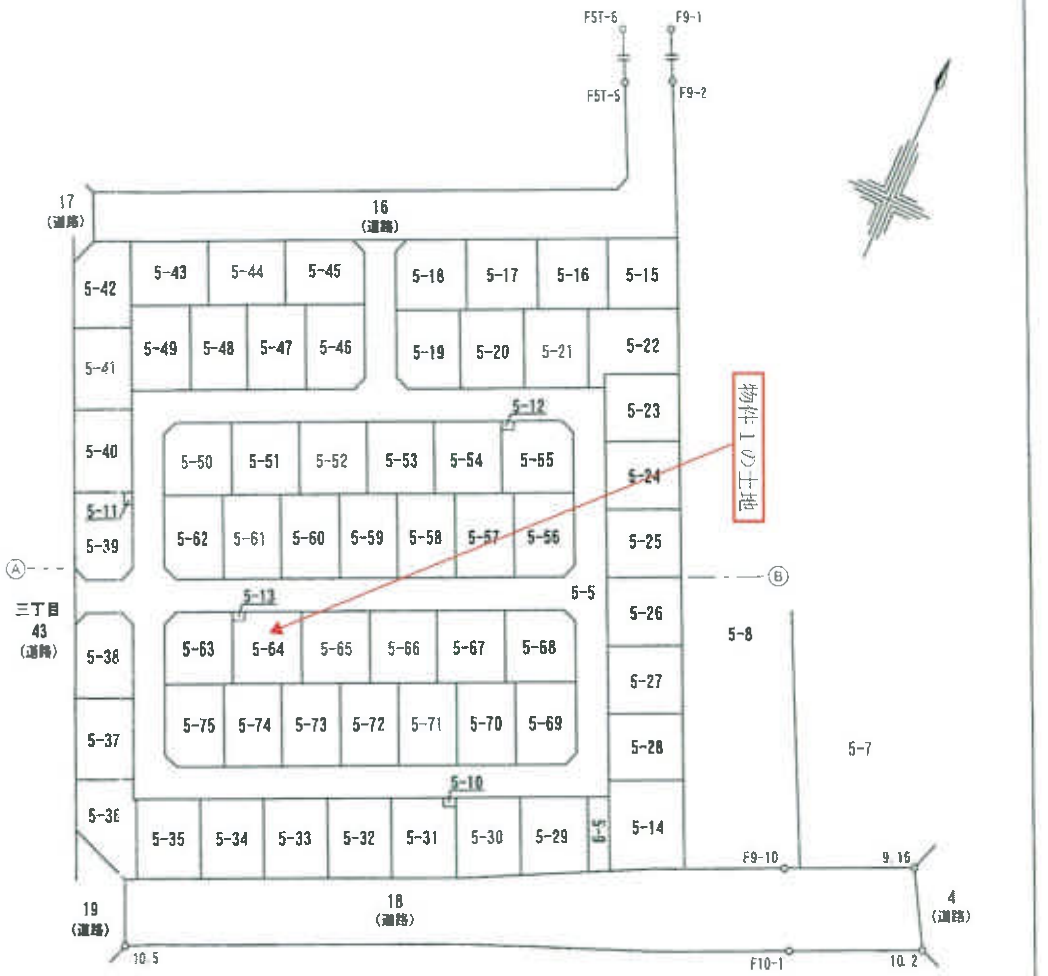
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月18日　東京法務局

登記官 [redacted]

（9）

地番	5-5、5-9乃至75
土地の所在	野田市桜の里二丁目

地積測量図 (1/9)



引用点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
9.16	-5442.082	1353.040	既存市コンクリート杭
10.2	-5455.177	1360.581	既存市コンクリート杭
10.5	-5515.756	1223.998	既存市コンクリート杭
F5T-5	-5332.597	1245.044	既存市金属標
F5T-6	-5306.702	1232.524	既存市金属標
F9-1	-5302.782	1240.632	既存市コンクリート杭
F9-2	-5328.677	1253.153	既存市コンクリート杭
F9-10	-5452.213	1330.785	既存市コンクリート杭
F10-1	-5465.558	1337.730	既存市コンクリート杭

測地系	任意座標
測量年月日	平成29年 4月 5日

作成者	[redacted]	(平成29年4月7日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M01094　(1/9)

登記年月日：平成29年4月19日

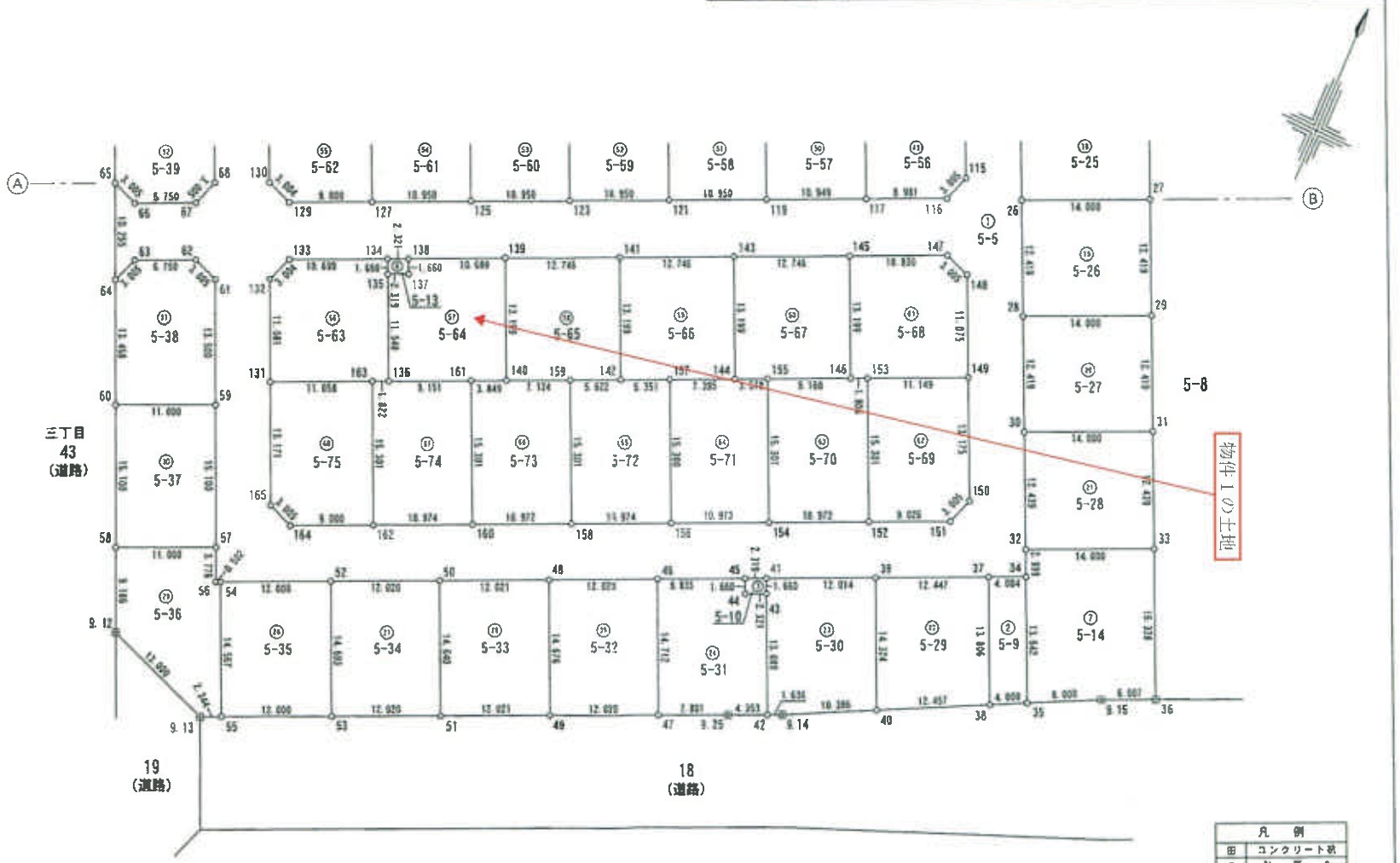
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月18日　東京法務局

登記官

（7枚目）

地番	5-5, 5-9乃至75
土地の所在	野田市桜の里二丁目

地積測量図 (3/9)



作成者	[redacted]	(平成29年4月7日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M01094　(3/9)

登記年月日：平成29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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月18日　東京法務局
登記官
（8枚目）

地番	5-5, 5-9乃至75
土地の所在	野田市桜の里二丁目

地積測量図 (8/9)

地番	5-63		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
133	−5455.958	1207.708	−8789.146046
132	−5468.782	1206.747	−15574.275782
131	−5468.674	1211.322	−6636.833236
163	−5464.281	1221.372	6562.431756
136	−5463.501	1223.028	13755.618944
135	−5453.013	1218.215	14613.707140
134	−5451.505	1217.522	−3597.777510
		倍面積	334.724264
		面積	167.3621320
		地積	167.36 ㎡

地番	5-64		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
137	−6452.046	1220.323	−3021.519748
135	−5453.013	1218.215	−13954.852825
136	−5463.501	1223.028	−8157.596760
161	−6459.683	1231.345	6677.583935
140	−5458.078	1234.843	16795.099843
139	−5446.082	1229.337	9270.430317
138	−5450.537	1219.531	−7273.879284
		倍面積	335.465278
		面積	167.7326390
		地積	167.73 ㎡

地番	5-65		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
139	−5446.082	1229.337	−21283.511481
140	−5458.078	1234.843	−11143.223232
169	−5455.106	1241.317	6600.082489
142	−5452.761	1245.427	17875.009607
141	−5440.765	1240.921	8288.111359
		倍面積	336.456742
		面積	168.2343710
		地積	168.23 ㎡

地番	5-66		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
141	−5440.765	1240.921	−21484.065273
142	−5452.761	1246.427	−12170.113228
157	−5450.528	1251.290	6653.106930
144	−5447.444	1258.011	18972.063891
143	−5435.448	1252.505	8365.480895
		倍面積	338.475215
		面積	168.2376075
		地積	168.23 ㎡

地番	5-59		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
122	−5419.132	1236.979	14305.662135
104	−5421.472	1231.880	−5627.227840
124	−5423.700	1227.028	−19795.642724
123	−5437.605	1233.410	−11516.349170
121	−5433.037	1243.362	22958.626226
		倍面積	335.068527
		面積	167.5343135
		地積	167.53 ㎡

地番	5-60		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
124	−5423.700	1227.028	13291.167295
102	−5426.773	1220.331	−5573.251677
126	−5428.257	1217.076	−18742.970400
125	−5442.173	1223.458	−11424.650804
123	−5437.605	1233.410	22784.782930
		倍面積	335.077345
		面積	167.5386725
		地積	167.53 ㎡

地番	5-61		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
126	−5428.257	1217.076	12290.033448
100	−5432.075	1208.781	−5521.711606
128	−5432.835	1207.124	−17702.473450
127	−5448.740	1213.506	−11331.719028
125	−5442.173	1223.458	22600.839634
		倍面積	335.068986
		面積	167.5344930
		地積	167.53 ㎡

地番	5-62		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
128	−5432.835	1207.124	11216.595208
96	−5437.446	1197.074	−19882.202066
130	−5449.444	1202.513	−15689.187111
129	−5450.495	1206.327	3259.204206
127	−5448.740	1213.506	21430.515960
		倍面積	334.927199
		面積	167.4635995
		地積	167.46 ㎡

地番	5-55		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
110	−5399.414	1252.274	−3100.630424
109	−5400.382	1250.165	−14321.890240
108	−5410.870	1254.979	−12065.368108
118	−5409.996	1256.883	6920.397798
114	−5405.364	1266.976	18622.013248
113	−5395.298	1262.356	14025.037516
112	−5394.253	1259.538	−3284.875104
111	−5397.906	1251.581	−6459.409541
		倍面積	335.275147
		面積	168.1375736
		地積	168.13 ㎡

地番	5-56		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
115	−5417.338	1272.472	18821.133352
114	−5405.364	1266.976	9302.137792
118	−5409.996	1256.883	−23296.640171
117	−5423.901	1263.285	−12833.509135
116	−5420.155	1271.427	8344.375401
		倍面積	335.297239
		面積	167.6486195
		地積	167.64 ㎡

地番	5-57		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
118	−5409.996	1256.883	16378.442373
106	−5410.870	1254.979	−5732.744072
120	−5414.584	1246.931	−21944.730669
119	−5428.469	1253.314	−11702.192818
117	−5423.901	1263.285	23336.284345
		倍面積	335.051159
		面積	167.5305795
		地積	167.53 ㎡

地番	5-58		
点	Xn	Yn	Yn・(Xn+1 − Xn−1)
120	−5414.584	1246.931	15334.757438
105	−5418.171	1243.430	−5679.988240
122	−5419.132	1236.979	−20882.887814
121	−5433.037	1243.362	−11608.270994
119	−5428.469	1253.314	23152.469522
		倍面積	335.079912
		面積	167.5399560
		地積	167.53 ㎡

作成者	[redacted]	(平成29年4月7日作成)	申請人	[redacted]	縮尺	1/—

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年3月5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18日　東京法務局

登記官 [redacted]

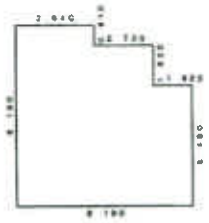
（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物図面
各階平面図

家屋番号	5番64
建物の所在	野田市桜の里二丁目5番地64

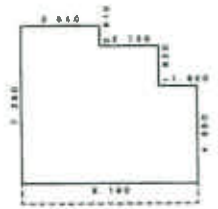
各階平面図

1階

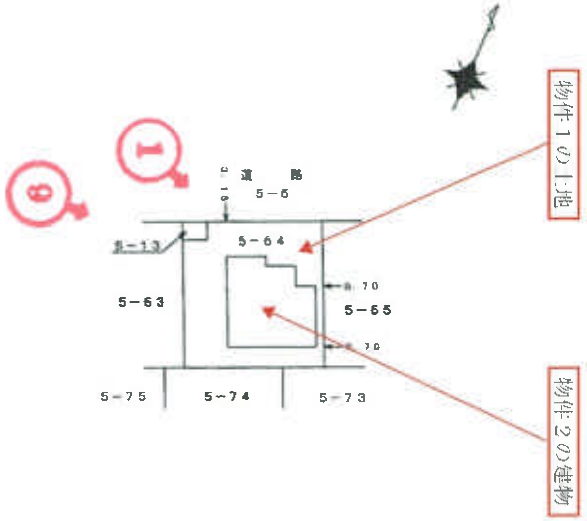


求積表		
1.820 × 5.450	=	9.937200
2.730 × 7.280	=	19.874400
3.840 × 8.190	=	29.811600
合計		59.623200
床面積		59.62 ㎡

2階



求積表		
1.820 × 4.550	=	8.281000
2.730 × 6.370	=	17.390100
3.840 × 7.280	=	28.499200
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡

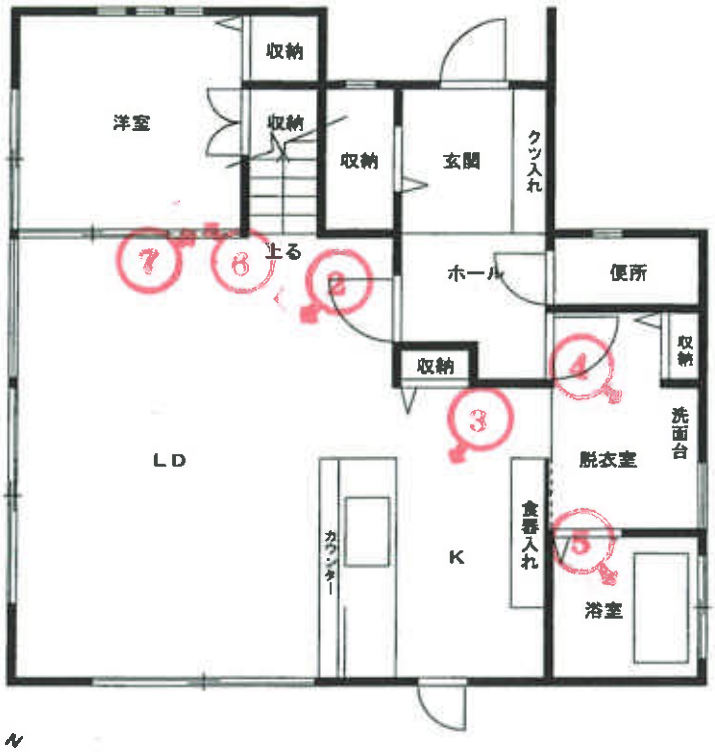


作製者 [redacted]　2月26日作製）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

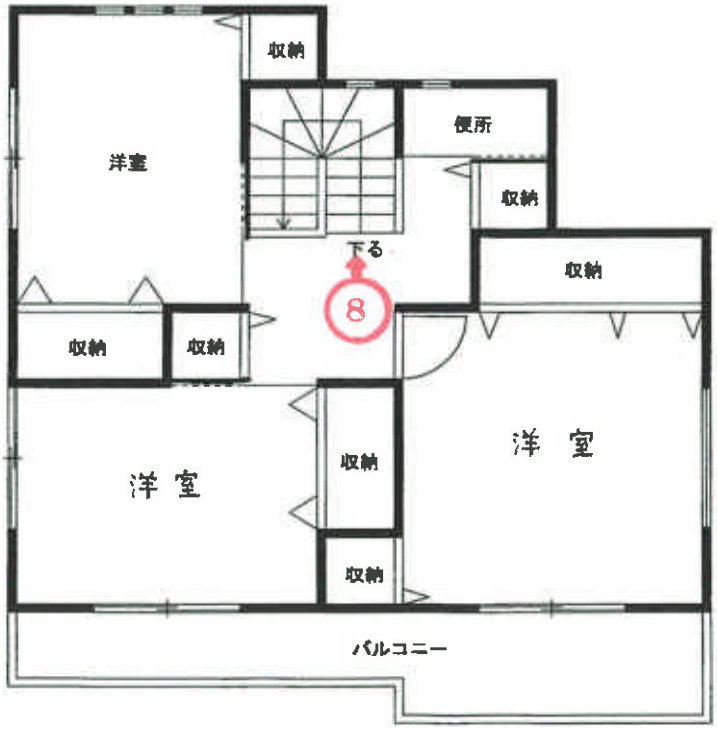
地図整理番号：M01095



N

1階間取図 評価人作成

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2階間取図 評価人作成

本建物外観　①



ＬＤ　②



キッチン　③



脱衣室　④



浴室　⑤



1階洋室　⑥



壁穴　⑦



壁クロスの引っ掻き傷　⑧



太陽光発電システム　⑨



（ＢＩＴ用）

令和８年（ケ）第７１号
令和８年９月８日 現地調査
令和８年９月９日 評　価
第３３５８号 発行番号
令和８年９月10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１５，９８０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，１７０，０００円
物件２（建物）	金１２，８１０，０００円

１　一括価格は，物件１及び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		
一	――		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　８年（ケ）第　　７１号

物　件　目　録

１　所　　在　　野田市桜の里二丁目

　　地　　番　　５番６４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６７．７３平方メートル

２　所　　在　　野田市桜の里二丁目５番地６４

　　家屋　番号　　５番６４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．１７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)

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">東武野田線「清水公園駅」の西方・道路距離約1,650m
バス停留所「桜の里２丁目」の西方・道路距離約370m
(別添「位置図」参照)</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">区画整然とした一般住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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)</td><td>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</td><td>市街化区域
第１種中高層住居専用地域
指定６０％
指定２００％
指定無
第１種高度地区
麻生(桜の里)地区地区計画(中高層住宅地区)
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</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状(略正方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北西)，間口(約10.7m)，奥行(約13.2m)，高低差(道路と概ね等高)，地積(167.73㎡(登記とほぼ同じ)である)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北西側市道(21333号線)，幅員(約6m)，連続性(普)，舗装(アスファルト)，歩道(無)，側溝(有)</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第42条1項1号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件２建物の敷地として利用されている。駐車スペースがある。簡易なスチール物置が１台ある。西端隣地にゴミ集積場がある。他隣地は一般住宅である。</td></tr>
<tr><td>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。)</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
</table>

土壌汚染等	かつて，土地区画整理事業を経た住宅地である。 1987年ゼンリン住宅地図では湿地の様子である。2002年の空中写真では造成工事中の様子である。2007年の空中写真では空地の様子である。その後，物件２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	野田市洪水ハザードマップ：深水深5.0～10m

２　建物の概況及び利用状況（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３０年１月１１日新築 約９年 約１５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 フローリング等 キッチン，浴室，水洗トイレ，洗面化粧台，太陽光パネル，パワーステーションＳ等 （電気，上下水道，都市ガス）
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	普通	
保守管理の状態	やや劣 雨漏り跡は見られなかったが，１階洋室は猫飼育部屋となっており，１０匹程度が飼われている。壁に穴，引っ掻きキズ等があり動物臭がある。（１階ＬＤＫ等も動物臭あり） １階洋室の三連引戸の３本の内１本が簡易なものにかえてある。	

	２階にも引っ掻きキズが見られた。
建物の利用状況	所有者家族が居住していると推定する。
特　記　事　項	建築確認：平成29年7月6日・千建住第1700981号 完了検査済：平成30年1月31日・千建住第170981号

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／㎡）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	60,300	0.98	167.73	1.0	9,912,000

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)－１８）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

61,500円／㎡ × 105／100 × 100／102 × 100／105 ＝ 60,300円／㎡

◇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：北東道路＋2%

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。＋5%

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：北西道路＋1%，ゴミ集積場隣地－3%　＝計(相乗積)－2%

ウ　地積：登記数量による。

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２（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
2	200,000	111.79	0.45	10,061,000

ウ　現価率

物件	①耐用年数法(定額法)	②観察減	現価率

番号	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	価率(%)	①D×②
2	9	15	5	0.64	0.7(−30%)	0.45

①耐用年数法(定額法)

D(定額法による率)＝B÷(A＋B)×(100−C)÷100＋C÷100

②観察減価率

内部状況考慮−30%

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	9,912,000	0.6	法定地上権	5,947,000

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	9,912,000	−5,947,000		1.0	0.8	3,170,000
2	10,061,000	＋5,947,000	1.0	1.0	0.8	12,810,000
一括価格（合計）						15,980,000

ウ　占有減価修正：減価はないと判定した。
エ　市場性修正：特にはない。
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

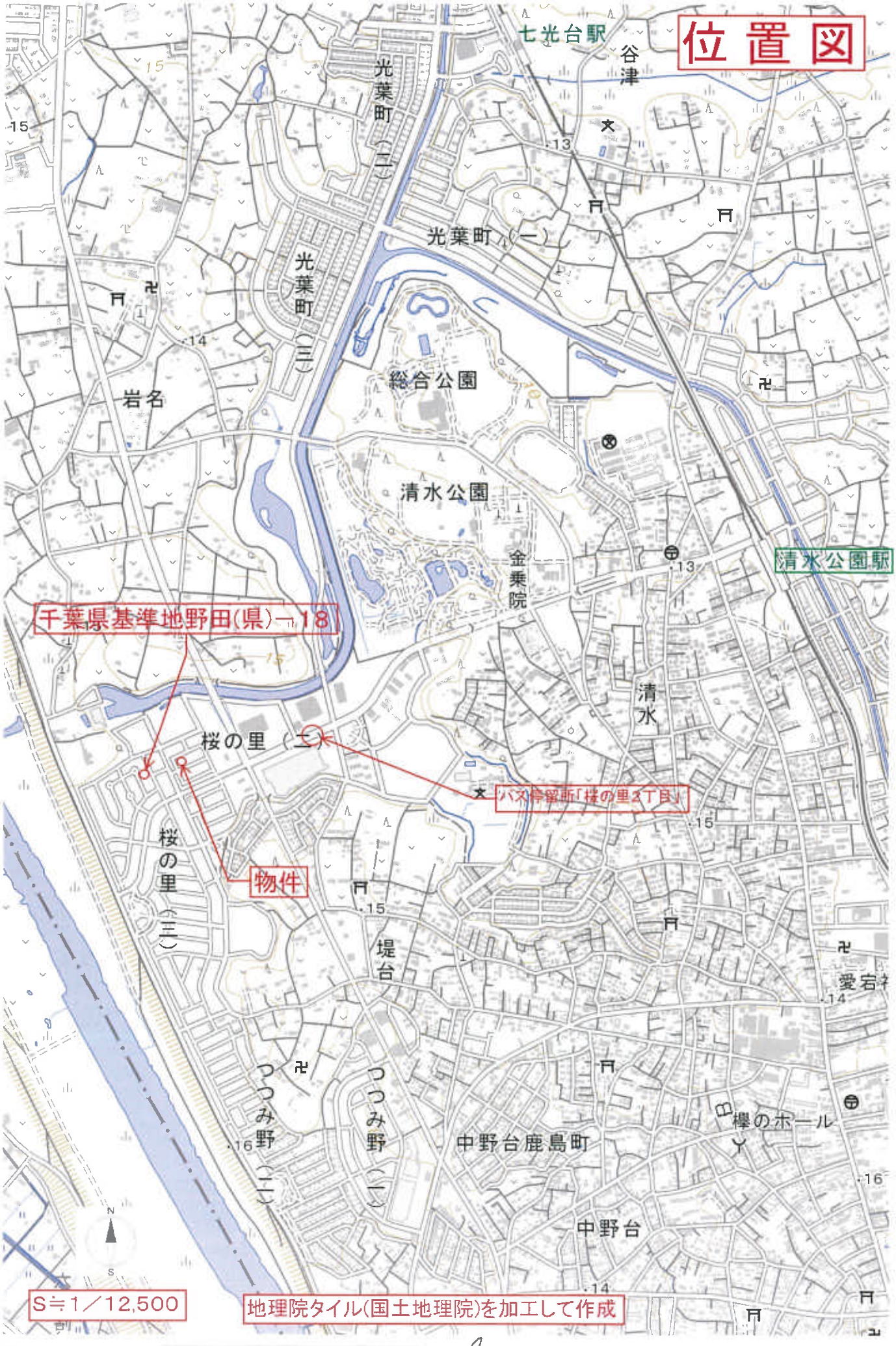
１　県基準地（野田(県)－１８）
所　　在　野田市桜の里3丁目3番5

価　　格	61,500円／㎡
位　　置	東武野田線「清水公園駅」の西方道路距離約1.8kmに位置する。
価格時点	令和７年７月１日
地　　積	165㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	北東側幅員6m市道
用途指定等	第１種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率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

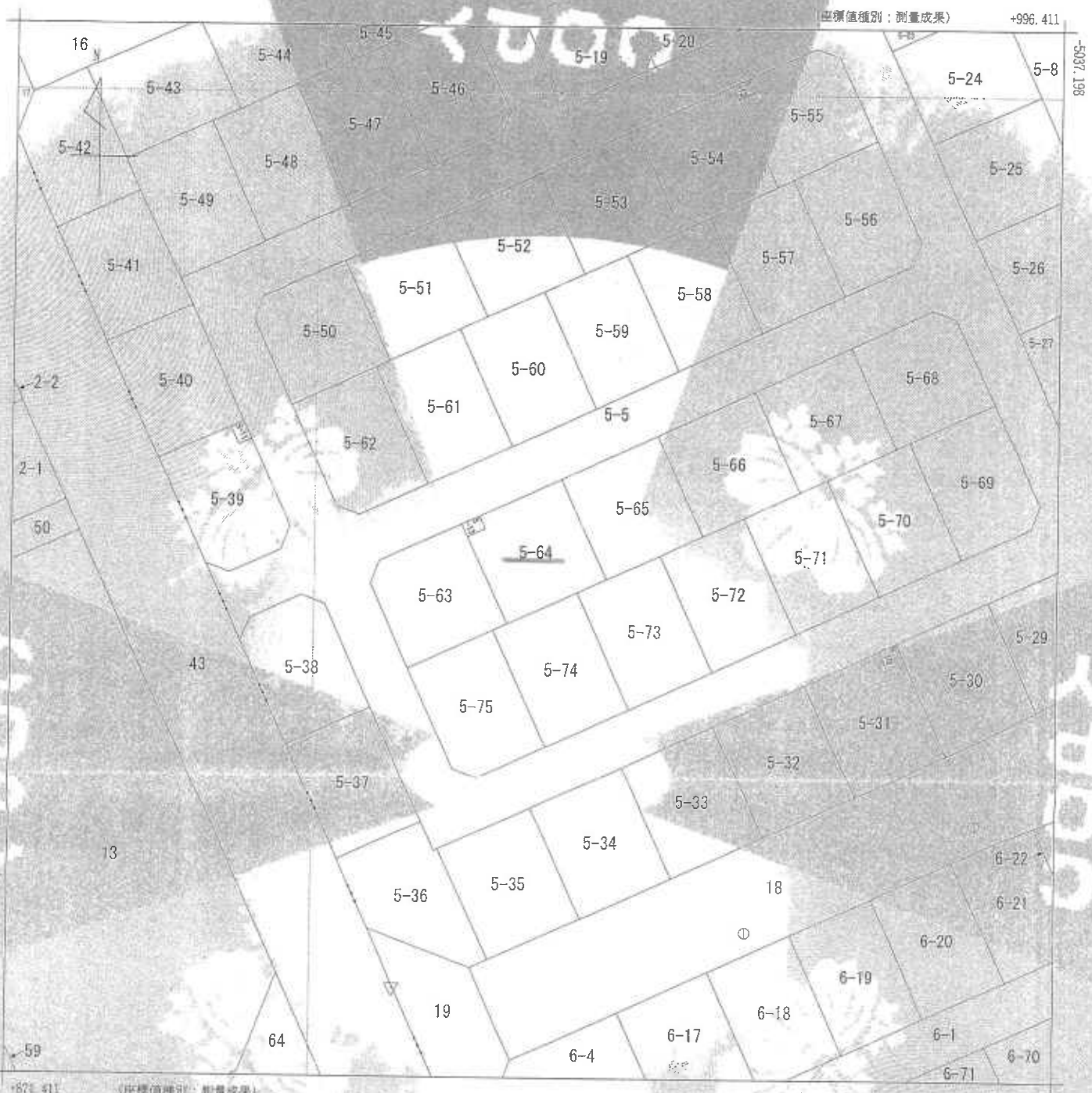
1　目的物件の位置図
2　公図写
3　地積測量図写
4　建物図面・各階平面図写(土地建物位置関係図)
5　建物間取図

以上



縮尺：1 / 12,500

0 250 500m



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	桜の里 2丁目

請求部分	所在	野田市桜の里二丁目		地番	5番64				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年9月30日			備考 年月日(原因)				地図事項	

これは地図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18日

東京法務局

地図整理番号：M01093

登記官 [redacted]

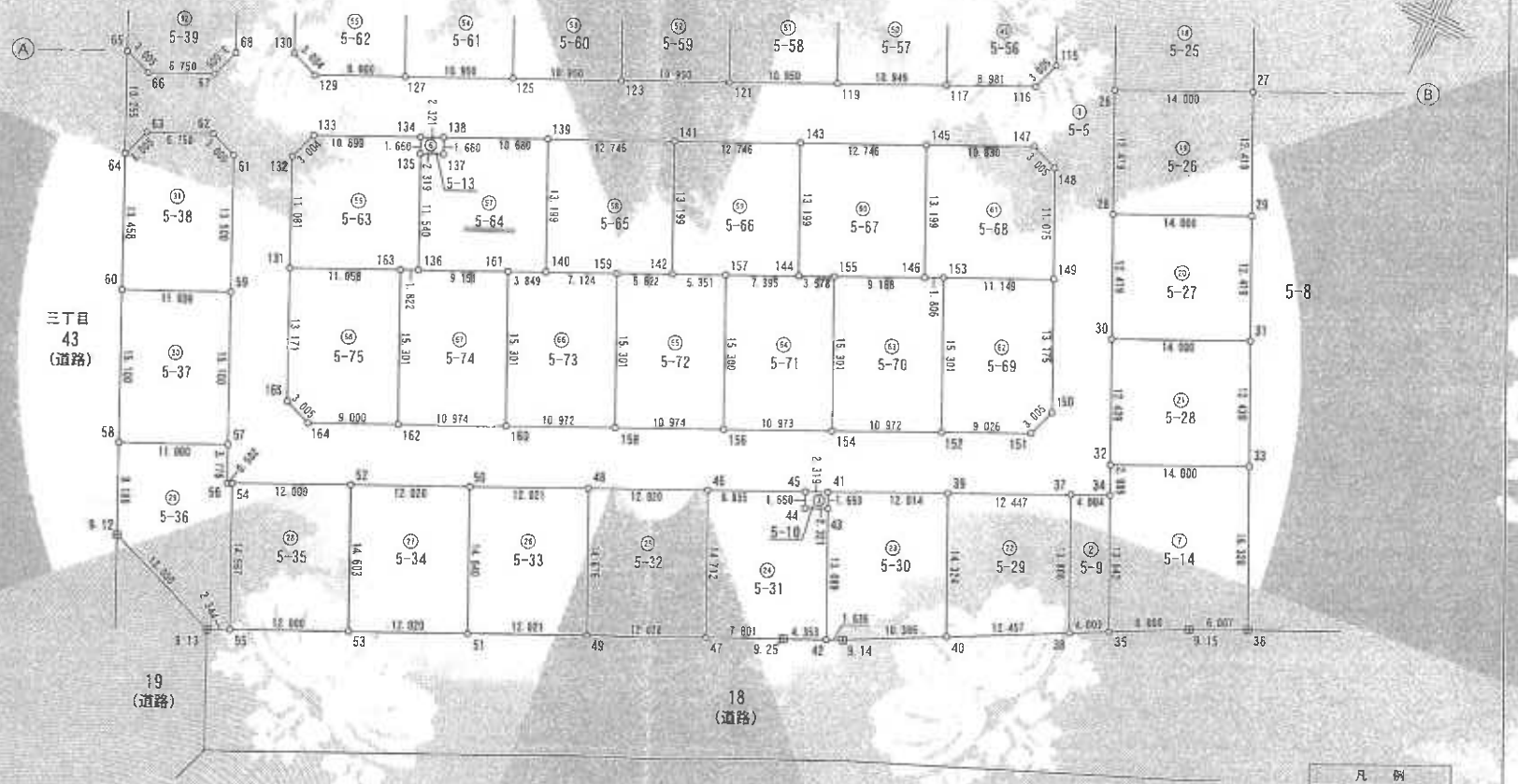
(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした [redacted]

登記年月日：平成29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。
（千葉地方法務局柏支局管轄）
令和8年5月18日　東京法務局
登記官 [redacted]

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

地番	5-5 5-9乃至75	地積測量図	(3/9)
土地の所在	野田市桜の里二丁目		



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M01094　(3/9)

登記年月日：平成30年3月5日

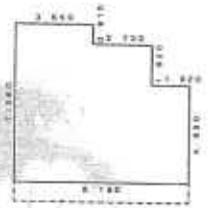
各階平面図

1階



求積表		
1.820 × 5.460	=	9.937200
2.730 × 7.280	=	19.874400
3.640 × 8.190	=	29.811600
合計		59.623200
床面積		59.62 ㎡

2階

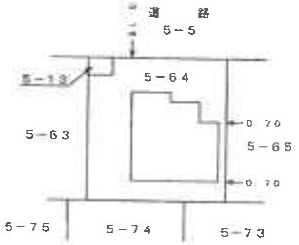


求積表		
1.820 × 4.550	=	8.281000
2.730 × 6.370	=	17.390100
3.640 × 7.280	=	26.499200
合計		52.170300
床面積		52.17 ㎡

作製者 [redacted]　縮尺 1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	5番64
建物の所在	野田市桜の里二丁目5番地64



申請人 [redacted]　縮尺 1/500

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18日　東京法務局
登記官 [redacted]

土地建物位置関係図

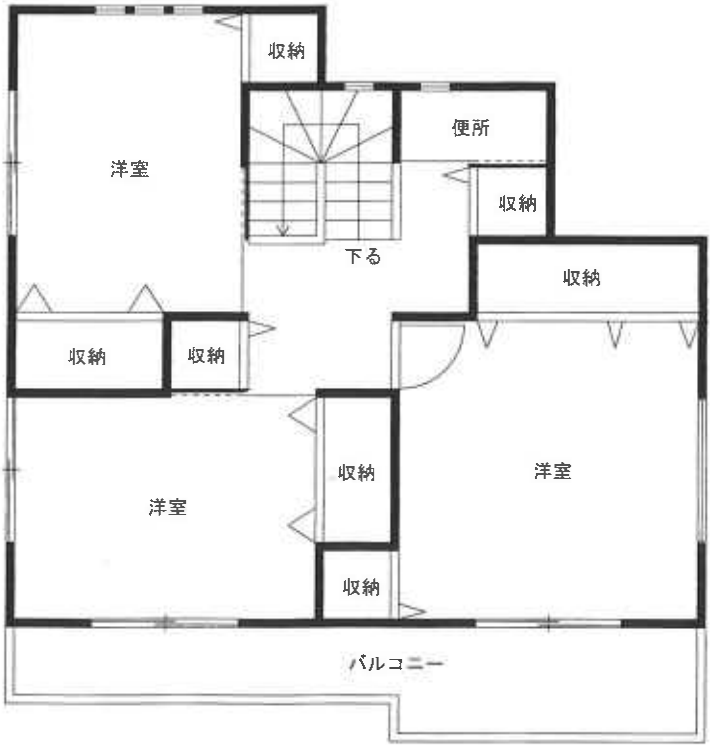
本図面はA3版の原本を縮小コピーした。

地図整理番号：M01095



N

1階間取図



2階間取図