

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月14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   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋                             |
|   | 地 番   | 481番32                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 158.88平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 野田市三ツ堀字箕ノ輪                              |
|   | 地 番   | 433番92                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 25.91平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32<br>野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92 |
|   | 家屋 番号 | 481番32                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 48.85平方メートル        |



## 物件明細書

令和 8年 3月 2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   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋                             |
|   | 地 番   | 481番32                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 158.88平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 野田市三ツ堀字箕ノ輪                              |
|   | 地 番   | 433番92                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 25.91平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32<br>野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92 |
|   | 家屋 番号 | 481番32                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 48.85平方メートル        |



令和7年(ケ)第125号  
令和7年11月7日受理  
令和8年1月19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   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋                             |
|   | 地 番   | 481番32                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 158.88平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 野田市三ツ堀字箕ノ輪                              |
|   | 地 番   | 433番92                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 25.91平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32<br>野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92 |
|   | 家屋 番号 | 481番32                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 48.85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（千葉県野田市西三ヶ尾481番地の32）														
土地	物件1、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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 <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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input 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 type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

- 
- 1 土地（物件1、2）について
    - ① 物件1、2の土地は一体の宅地を形成し、物件3建物の敷地として利用されている。
    - ② 駐車スペースがある。電柱が1本ある。
  
  - 2 建物について
    - ① 占有
      - ・ 表札は無い。債務者兼所有者の陳述及び立入調査した現況から、債務者兼所有者が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、床の汚損、損耗が認められる。
      - ・ 建物内でペットの猫を10匹飼っているとのことである。内壁、床等に複数の引っ掻き傷が認められる。廊下、複数の部屋が糞尿で汚損している。動物臭が強い。
      - ・ 債務者兼所有者の陳述によれば、雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等は無いとのことである。

(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>■ 債務者兼所有者</p>	<p>(12月2日調査時)</p> <p>① 突然来られても調査には応じられない。(当職は11月11日に訪問した際、不在調査告知書を郵便受箱に投函し応答を待ったこと、その後連絡が無いことから、本日解錠・立入調査のため臨場したことを説明し、調査に応じるよう説得したが、債務者兼所有者は立入を拒否して玄関ドアの前に立ち抵抗した。)</p> <p>② 体調が悪く寝ていた。建物内で猫を10匹飼っている。動き回るので制御できない。 現在、私はシフト制で仕事していて夜勤もある。今月は時間が取れない。1か月後にしてほしい。</p> <p>③ 土地の境界争いは無い。建物内は猫の引っ掻き傷が多い。雨漏りは無い。床の撓みは無い。給排水の詰まりなどは無い。ソーラーパネルは設置していない。</p> <p>④ 執行官から、次回の立入調査日を来年1月9日午前10時と指定されたが、12月10日頃に来月のシフトが決まるので、確認して連絡する。 (・当職は、連絡が取れない場合は次回解錠立入調査を実施する旨口頭告知した。 ・その後12月10日を経過したが連絡が無い。架電したが応答が無い。)</p> <p>(令和8年1月8日調査時)</p> <p>① 体調が悪い。明日調査に来られても起きられない。病気がうつっても責任持てない。調査日を変更してほしい。 (当職は、調査期日を変更しない旨伝えた。)</p> <p>(令和8年1月9日調査時)</p> <p>① 体調が悪い。猫が逃げ出さないように注意して調査してほしい。</p> <p>② 2階の私の部屋は、ドアのノブを取り外している。これは、猫がドアノブを使って開けてしまうので、それを防ぐ目的です。 建物内の壁などに、猫の引っ掻き傷が多い。 雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等は無い。ソーラーパネルは設置していない。土地の境界争いは無い。</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11月11日(火) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書を投函(応答無し)
7年12月2日(火) 14:00-14:20	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者と玄関前で面談(立ち入り拒否した) 次回立入調査日指定告知(令和8年1月9日午前10時調査)
7年12月11日(木) 18:35-18:40	電話	債務者兼所有者宛架電したが出ない(立入調査の留守電を入れた。返信無し)
7年12月15日(月)	郵便	債務者兼所有者宛立入調査期日通知書送付(令和8年1月9日午前10時調査)
8年1月8日(木) 10:53-11:00	電話	債務者兼所有者から調査日変更の申し出あり (変更しない旨伝えた)
8年1月9日(金) 10:00-10:30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者が在宅 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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年12月2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。目的物件に債務者兼所有者が在宅したが、縷々理由を述べ本日の調査に応じないと主張し抵抗した。次回の立入調査日を令和8年1月9日午前10時と指定・告知した。本日の立入調査を中止した。</p> <p>■ 令和8年1月9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。目的物件に債務者兼所有者が在宅した。抵抗が予測されたため立会人を立ち合わせて建物内に立ち入り調査した。</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>		

(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	野田市西三ヶ尾字倉ノ橋			地番	481番32		
出力縮	1/500	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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。  
 (千葉地方法務局柏支局管轄)

A3判をA4判に縮小

令和7年9月3日  
 東京法務局





登記年月日：令和4年3月2日

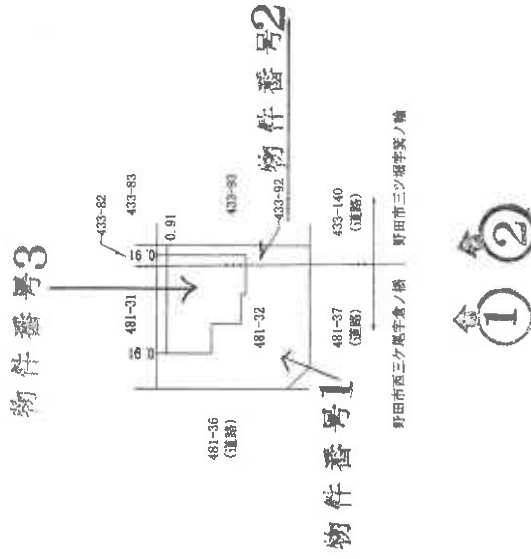
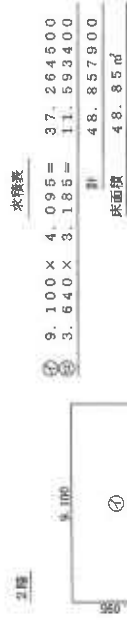
# 各階平面図

家屋番号 481番32

# 建物図面

野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32、  
野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92

## 物件番号3



写真撮影位置と方向

作成者

(令和4年3月2日作成)

縮尺 1/250

申請人

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。  
(千葉県地方事務所柏支局管轄)

令和7年9月3日 東京支務局

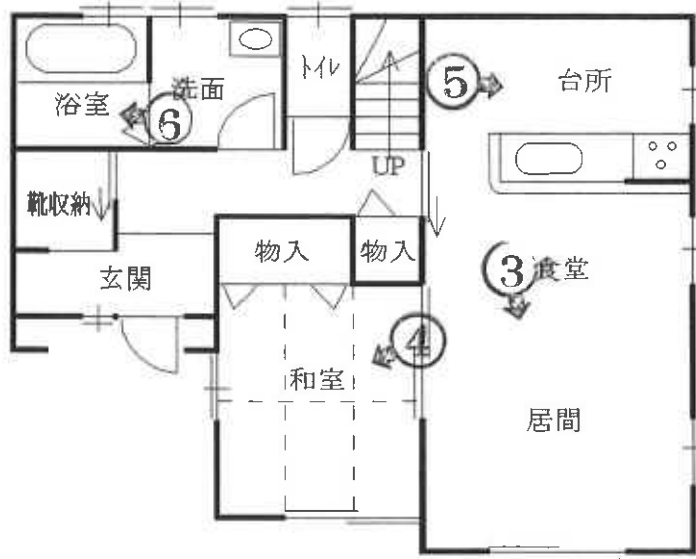
登記簿

(9枚目)

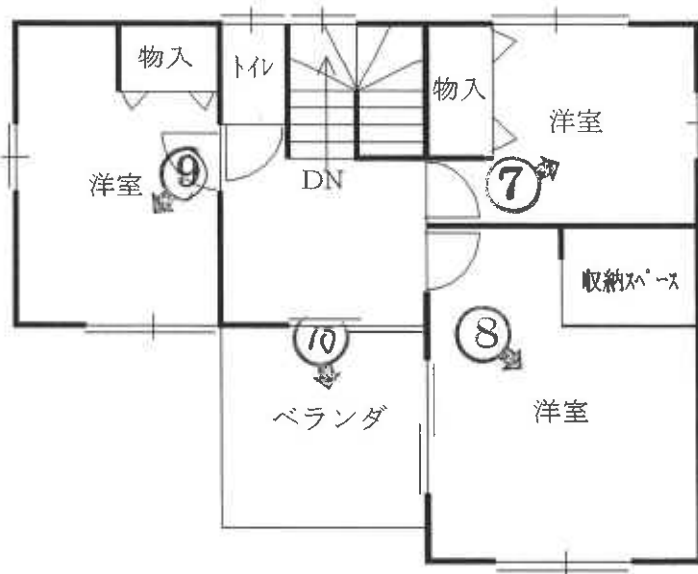
A3判をA4判に縮小

間取図

写真撮影位置と方向



1階



2階

令和7年(ケ)第125号 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32  
野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92  
家屋番号 481番32

(10枚目)

1



2



( // 枚目)

3



4



( / 2 枚目)

5



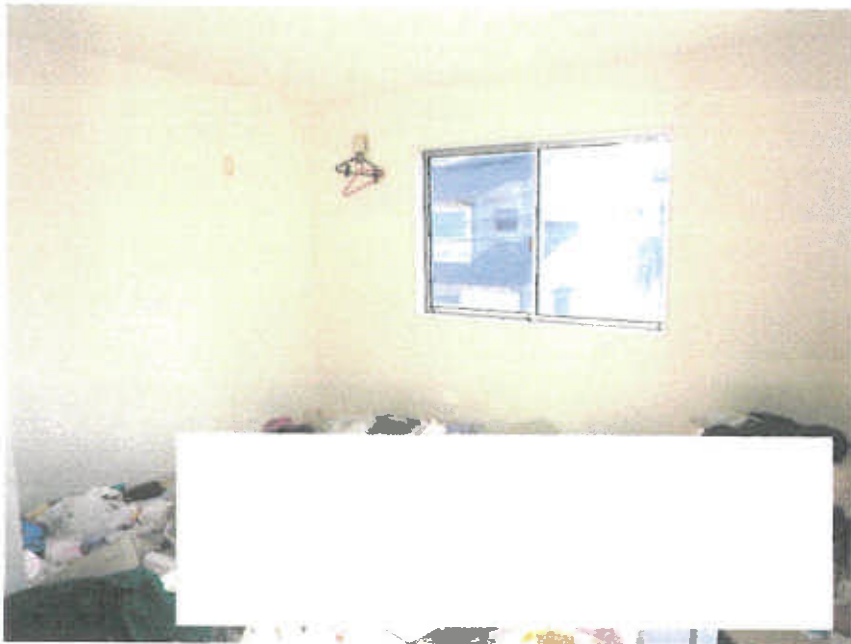
6



7



8



(14 枚目)

9



10



( 15 枚目)

131

令和7年(ケ)第125号  
令和8年1月9日 現地調査  
令和8年1月11日 評価  
第1258625(ケ-1407) 発行番号  
令和8年1月15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

張 間 雄 次

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,180,000円
物件2 (土地)	金 190,000円
物件3 (建物)	金 2,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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・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。
- 5 物件1・2土地は、一体として物件3建物の敷地となっているので、一体画地として評価する。

### 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
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		

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   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋                             |
|   | 地 番   | 481番32                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 158.88平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 野田市三ツ堀字箕ノ輪                              |
|   | 地 番   | 433番92                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                      |
|   | 地 積   | 25.91平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32<br>野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92 |
|   | 家屋 番号 | 481番32                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル<br>2階 48.85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・2)

位置・交通	東武野田線「梅郷駅」の東方，道路距離約3.8km バス停「野田梅郷住宅」の北方，道路距離約150m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ大規模戸建住宅団地地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 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(ほぼ正方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南東・南西)， 間口((南東)約13m)，奥行(約14m)，地積184.79㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南東側市道(62107)，幅員(約5m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高) 南西側市道(62102)，幅員(約7m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(有)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1・2土地は，物件3建物の敷地，駐車スペース等として利用されている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅の敷地等として利用されている。	
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。) (特記事項参照)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	大規模に開発造成された梅郷団地に所在しているので，本件土地に	

	<p>起因する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。          本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。          既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は、低い。</p>
特記事項	

## 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4年1月17日新築 4年 17年
仕様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 上水道、下水道、都市ガス、電気
床面積(現況)	登記記録数量と同等。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(別添間取図参照)
品等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	室内で多数(所有者によると10匹)の猫を飼育している。床には、猫の糞尿が大量に放置されており、壁紙の損傷も多く見られる。段ボールやゴミも諸処に堆積されている。悪臭が激しい。所有者が居住しているが、経年相当より極めて著しく劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	所有者が居住の用に供している。	
特記事項	建築確認：令和3年8月23日第21UDI1W建03661号、完了検査済である。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（土地）

目的土地の建付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 エ	建付地・更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	33,800	1.07	158.88	0.8	4,597,000
2	33,800	1.07	25.91	0.8	750,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（~~特~~ 23）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $34,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/102 = 33,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件+1

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：角地+3，方位+4，総和+7

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及び土地の価格水準が低い地域であること等を考慮した。

#### ② 物件3（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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	210,000	105.16	0.041	905,000

#### ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
3	5	17	4	81.90	5	4.1

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} \quad \doteq \quad 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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, 物件1・2土地については土地利用権等価格を控除し, 物件3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	4,597,000	0.6	法定地上権	2,758,000
2	750,000	0.6	法定地上権	450,000

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カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①カ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,597,000	-2,758,000	1.0	0.80	0.8	1,180,000
2	750,000	-450,000	1.0	0.80	0.8	190,000
3	905,000	+3,208,000	1.0	0.80	0.8	2,630,000
一括価格 (合計)						4,000,000

ウ 占有減価修正: なし。

エ 市場性修正: 建物の利用には, 清掃などに多額の追加投資が必要となり, 取引当事者が限定され, 有効需要が減退するので, 市場性減価を20%と判定した。

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 参考価格資料

公示価格 (抽-23)

所 在 千葉県野田市三ツ堀字灰毛969番147  
価 格 34,800円/㎡  
位 置 東武野田線「梅郷駅」の東方道路距離約3400mに位置する。  
価 格 時 点 令和7年1月1日  
地 積 180㎡  
供給処理施設 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 北西側幅員6m市道  
用途指定等 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率100%)  
地域の概要 中規模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
- 5 建物間取図

以 上

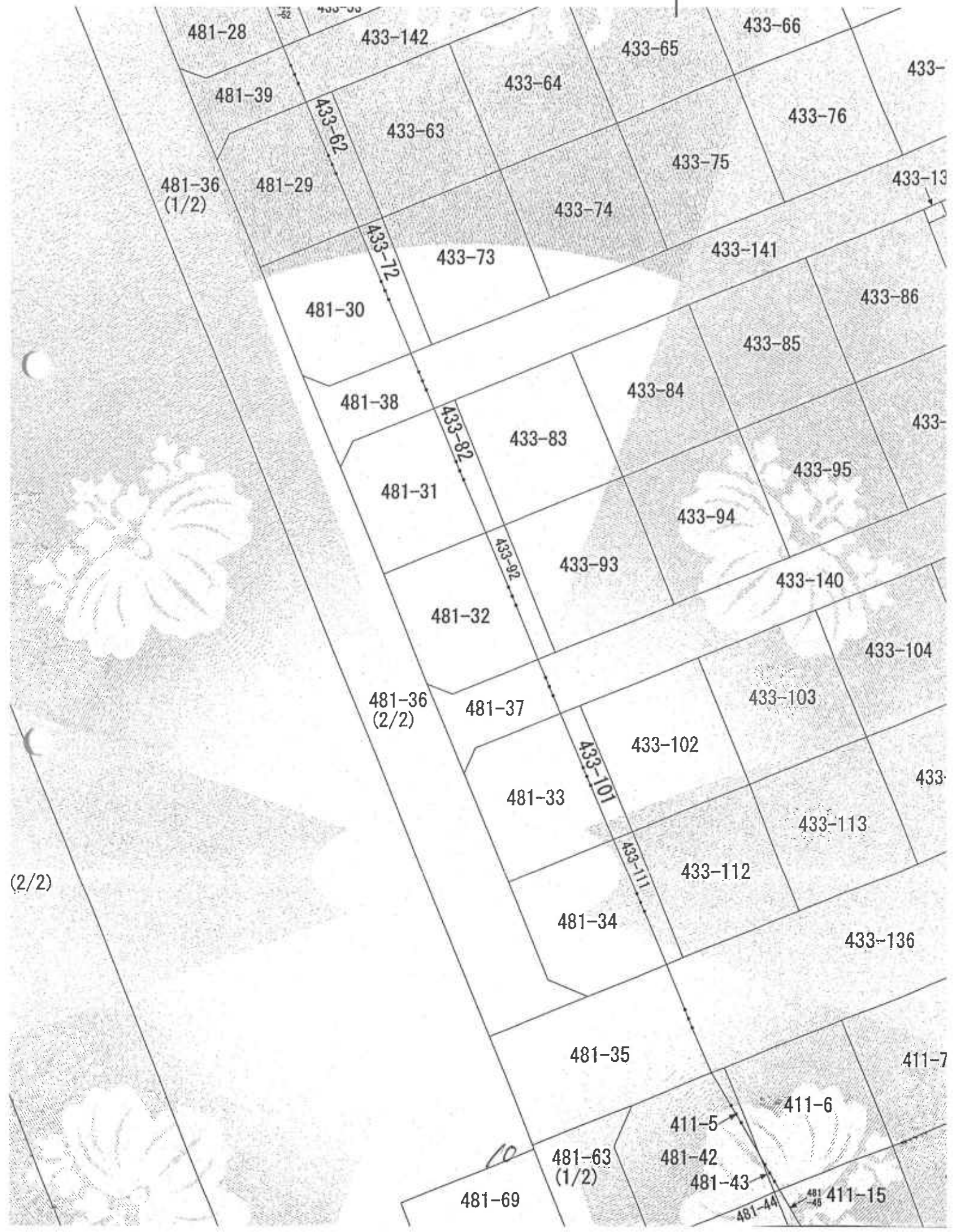
# 位置図

紫カントリークラブ  
すみれコース

1 : 18,000

2022年5版1刷発行

昭文社都市地図野田市



(2/2)

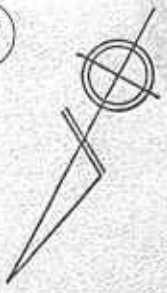
650679

地積測量図 5266

地番 481-31, -32-1  
土地の所在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋

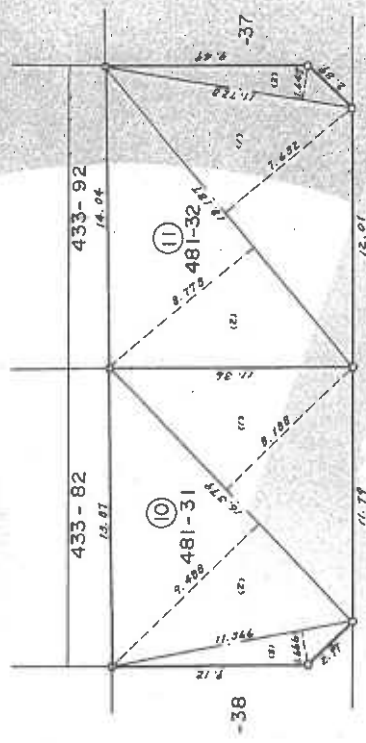
5/10

5/6



求積表

地番	記号	底辺	高	寸	積面積	面積
⑩ 481-31	1	16.379	8.188	134.11232		
	2	16.379	9.488	155.603952		
	3	11.366	1.666	18.93756		
	計			308.450960	154.220490	
⑪ 481-32	1	18.187	7.632	138.803184		
	2	18.187	8.778	159.645486		
	3	11.728	1.647	19.316016		
	計			317.764686	158.884686	



凡例  
。木 標  
。石 標

(日加納)

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
昭和 [Redacted] 年 [Redacted] 月 [Redacted] 日作製		

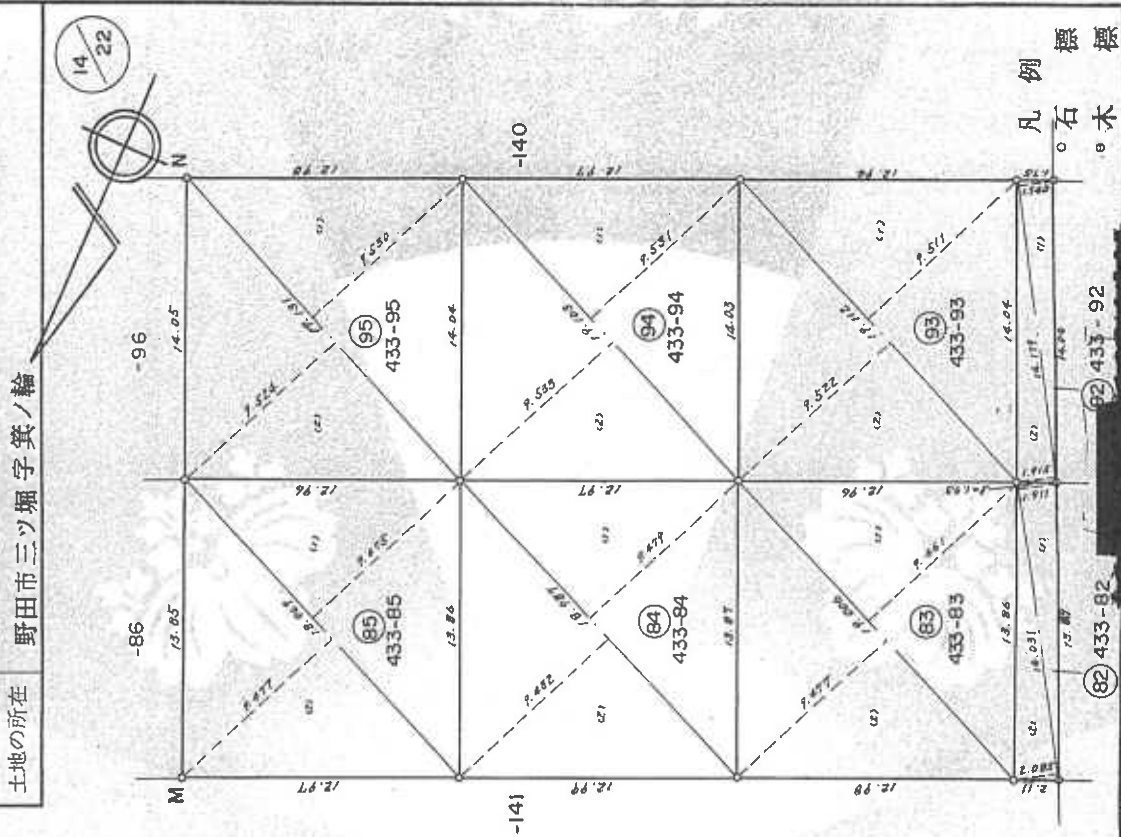
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日積測)

A3をA4に縮小した。

850271

前433新411-1, 433-82~-85, -92~-95  
 地番 433-82~-85  
 -1, -92~-95  
 土地積測量図 59.6.6  
 野田市三ツ堀字箕ノ輪



求積表

地番	区画	西辺	高さ	積面積	面積
82	1	14.031	1.971	26.813241	
	2	14.031	2.085	29.254635	
	計			56.067876	28.033938
83	1	18.006	9.451	170.815766	
	2	18.006	9.477	180.111862	
	計			350.927628	179.887814
84	1	18.987	9.479	178.977783	
	2	18.987	9.482	180.034734	
	計			360.012517	180.006258
85	1	18.969	9.475	178.831275	
	2	18.969	9.477	179.767213	
	計			358.598488	179.750244
92	1	14.179	1.740	24.671440	
	2	14.179	1.815	27.452785	
	計			52.124225	
93	1	18.112	9.511	181.774232	
	2	18.112	9.522	181.984454	
	計			363.758686	181.879340
94	1	18.103	9.531	182.070893	
	2	18.103	9.533	182.108899	
	計			364.179792	182.089896
95	1	18.131	9.530	182.318430	
	2	18.131	9.524	182.203644	
	計			364.522074	182.261037

土地家屋調査士  
 申請人  
 和年月日作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日割連号)

A3をA4に縮小した。

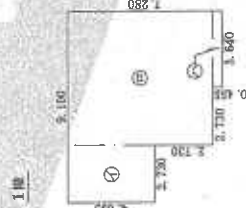
各階平面図

建物図面

家屋番号 431番32

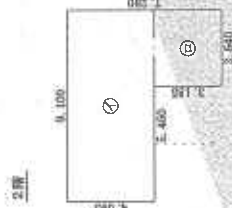
野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32、  
野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92

建物の所在



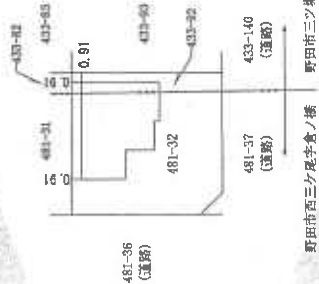
床積算

①	2,730 × 4,095 =	11,179,350
②	6,370 × 6,825 =	43,475,250
③	3,640 × 0,455 =	1,656,200
計		56,310,800
床面積		56.31㎡



床積算

④	9,100 × 4,095 =	37,264,500
⑤	3,640 × 3,185 =	11,593,400
計		48,857,900
床面積		48.85㎡



作成者

(令和 4年 3月 2日 作成)

縮尺 1/250

申請人

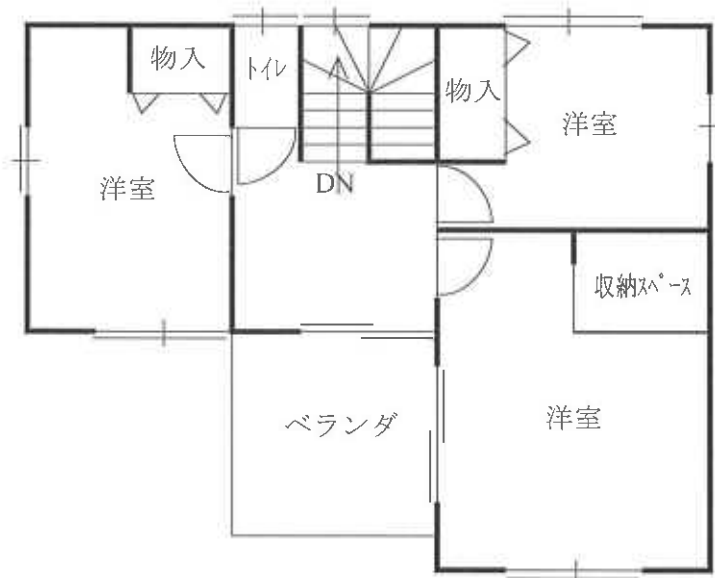
縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

# 間取図



1階



2階

令和7年(ケ)第125号 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋481番地32  
野田市三ツ堀字箕ノ輪433番地92  
家屋番号 481番32