

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 6 月 10 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	17,725	2,532
1	350,000				
2	620,000				
3	1,520,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 | |
| | 地 番 | 639 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.56 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 | |
| | 地 番 | 639 番 11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 83.47 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 639 番地 11、639 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 639 番 11 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 50.10 平方メートル |
| | | 2 階 | 36.43 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 | |
| | 地 番 | 639 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 47.56 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 | |
| | 地 番 | 639 番 11 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 83.47 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 639 番地 11、639 番地 8 | |
| | 家屋 番号 | 639 番 11 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 50.10 平方メートル |
| | | 2 階 | 36.43 平方メートル |



令和6年(ケ)第140号
令和7年2月12日受理
令和7年4月7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 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 |
| | 地 番 | 6 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 47.56 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 |
| | 地 番 | 6 3 9 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 83.47 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 6 3 9 番地 11、6 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 3 9 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.10 平方メートル
2 階 36.43 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 ☐ 土地建物等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	南側に車庫がある。車庫の北側及び東側部分に壁がなく、また、南側部分の壁も半分超の部分は壁がないことから、外気遮断性がなく、建物とは認めなかった。		
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 種類： ☐ ある 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	室内に会社事務所として使用されているような部分はなかった。 建具の傷みが目立った。床材の損耗が進んでいた。 表札に、所有者の苗字の外に、「株式会社魁義CO,」との表示があった。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の息子	1 私は、債務者兼所有者の息子です。株式会社魁義コーポレーションの代表者を務めています。本建物の表札に表示されてある「株式会社魁義C O,」とは同社のことです。 2 本建物には、私の両親が住んでいます。同社の事務所として使用している部分はありません。同社の登記簿上の本店所在地が本建物になっていて、同社宛の郵便物を受け取るために、同社を表札に表示しています。私は、本建物に住んでいません。今日は、事情の理解できていない両親とトラブルになるのを避けるために来ました。
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は、債務者兼所有者の妻です。本建物に夫と共に住んでいます。株式会社魁義コーポレーションが事務所として使用している部分はありません。 2 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 3 室内で犬を2匹飼っています。 4 本土地の隣地との境界について争いはありません。 (以上、令和7年3月18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7年2月19日(木) 12:32-12:44	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7年3月3日(月)	千葉地方法務局 松戸支局	株式会社魁義コーポレーションの登記簿謄本取得
令和7年3月4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7年3月18日(火) 16:15-17:05	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者の息子及び所有者の妻各面談聴取、評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年3月18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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3判をA 4判に縮小

イ 639-30 ハ 655-2 ニ 642-5
ロ 641-5 ヒ 650-9 ヘ 642-6



(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 野田市木間ヶ瀬字上羽貴				地 番 639番11			
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 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58年10月12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。

令和6年11月27日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

(5 次)

240610

前 639-2

地 番 639-5,-6,-7,-8,-9

土地の所在 野田 市 地積測量図 47.9

三 別 表 地 積

区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-5	15.44	1.67	25.7849
	28.13	10.54	280.4902
	28.13	12.67	356.4071
			678.6821
			339.3410
			339.3410

区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-6	10.61	1.62	17.1882
	14.10	7.45	105.1860
	14.10	6.89	99.5590
			220.9332
			110.4880
			110.4880

区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-7	14.73	7.33	108.4128
	14.73	7.35	108.4128
			216.8256
			108.4128
			108.4128

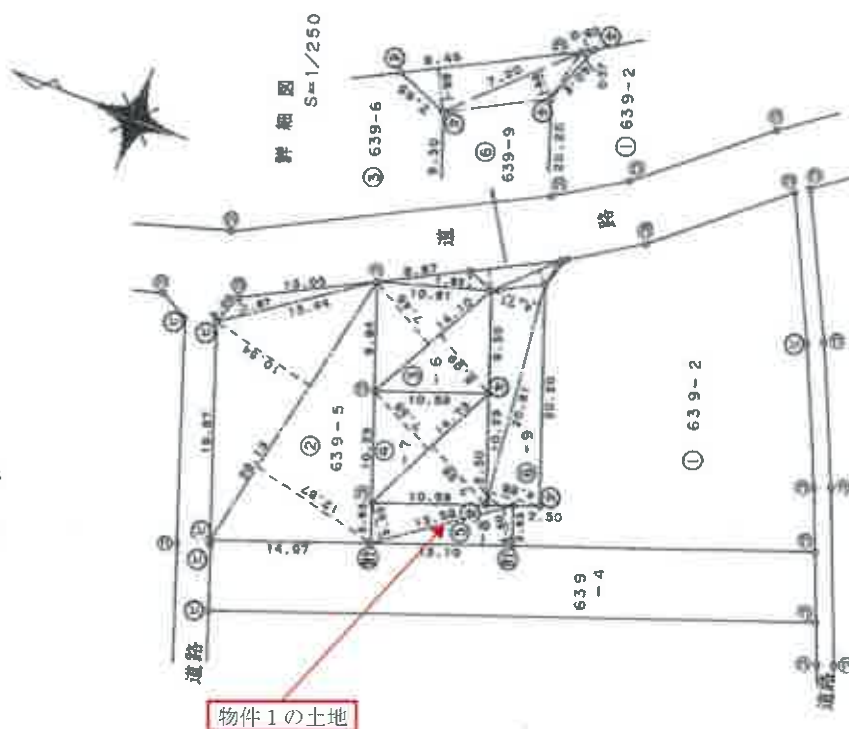
区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-8	13.59	3.50	47.5650
	13.59	3.50	47.5650
			95.1300
			47.5650
			47.5650

区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-9	6.46	1.98	18.8354
	7.00	1.44	10.0800
	3.05	0.37	1.1265
	20.81	4.71	96.0151
	20.81	4.66	101.1366
			227.1656
			113.5978
			113.5978

区画 NO.	区画 NO.	面 積	地 積
539-2	1238.98225		719.36325
			519.59300
			519.59300

※ 精度区分 甲2

-1915分



詳細図
S=1/250

A3判をA4判に縮小

(定価)

⑤ --- コンクリート杭
④ --- 金属プレート
③ --- 鉄
② --- 計算点

縮尺 1/500

申請人

平成
(昭和) 4 年 6 月 18 日 (作製)

製作者

240611

前639-4

639-10.-11.-4

地積測量図 4.7.3

土地の所在 東葛飾郡葛飾町木間ヶ瀬字上羽貫

野田市

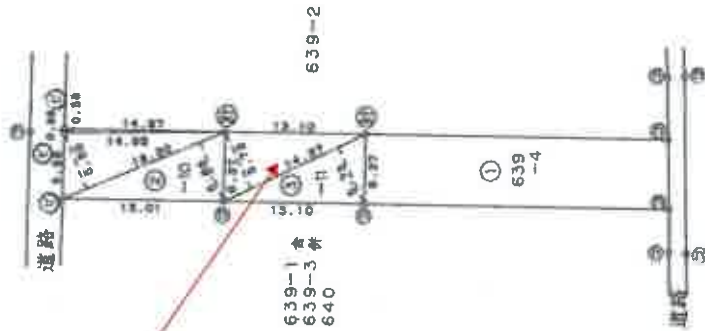
三級地積表

地積① 639-10			
NO.	面積	高さ	体積
	14.98	0.38	5.8924
	18.30	5.50	88.6500
	16.30	5.68	86.5180
		体積	190.8604
		体積	95.43020
		体積	95.43 m ³

地積② 639-11			
NO.	面積	高さ	体積
	14.57	5.73	83.4861
	14.57	5.73	83.4861
		体積	166.9722
		体積	83.48610
		体積	83.48 m ³

地積③ 639-4			
公積	面積	高さ	体積
	356.7176		178.81630
		体積	178.80130
		体積	178.80 m ³

※ 精度区分 甲2



- ① --- コンクリート杭
- ② --- 金網プレート
- ③ --- 鉄板
- ④ --- 計算点

縮尺 1/500

申請人

平成4年6月18日(作製)

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年11月27日 千葉県地方整備局田支局

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6年11月27日 千葉地方建設局柏支局

登記証

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

355

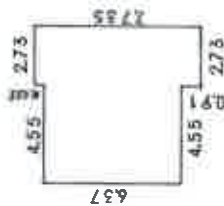
各階平面図

家屋番号 639番11

建物の所在 千葉県市川市木間ヶ瀬字上羽真 639番地 11・639番地 8

野田市

一階

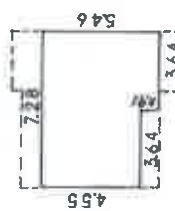


求積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 6.37 &= 28.9835 \\ 2.73 \times 2.73 &= 7.4629 \\ \hline 36.4464 \end{aligned}$$

床面積 50.10㎡

二階



求積

$$\begin{aligned} 3.64 \times 4.55 &= 16.5620 \\ 3.64 \times 5.46 &= 19.8744 \\ \hline 36.4364 \end{aligned}$$

床面積 36.43㎡

作製者

平成5年10月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

5.10.28

A3判をA4判に縮小

(実測値)

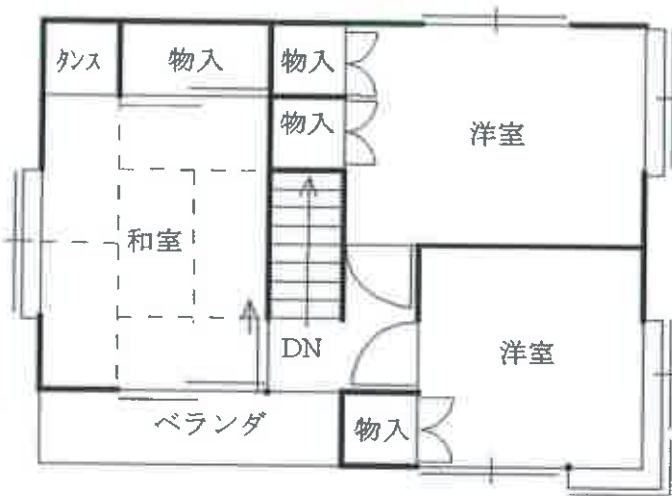
間 取 図

評価人作成

4



1 階



2 階

令和 6 年（ケ）第 1 4 0 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 6 3 9 番地 1 1
6 3 9 番地 8
家屋番号 6 3 9 番 1 1

（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



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



車庫内 ⑥



Bit

令和6年（ケ）第140号
令和7年 3月18日 現地調査
令和7年 4月 4日 評価
第1258561（ケ-1378）発行番号
令和7年 4月 7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2,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金350,000円
物件2（土地）	金620,000円
物件3（建物）	金1,520,000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建物の敷地として使用され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 野田市木間ヶ瀬字上羽貫
 地 番 639 番 8
 地 目 宅地
 地 積 47.56 平方メートル

- 2 所 在 野田市木間ヶ瀬字上羽貫
 地 番 639 番 11
 地 目 宅地
 地 積 83.47 平方メートル

- 3 所 在 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 639 番地 11、639 番地 8
 家屋 番号 639 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 50.10 平方メートル
 2 階 36.43 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「川間駅」の北方，道路距離約7．4km 「関宿複合センター入口」バス停の北方，道路距離約200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅に農地や山林の混在する新興住宅地域である。		
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 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種中高層住居専用地域 指定60％ 指定150％ なし 第1種高度地区，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 (特記事項参照)	形状（袋地），地勢（ほぼ平坦），接道方向（東），間口（約2.5m）， 奥行（約10m），地積131.03㎡(登記)		
接面道路の状況	東側市道（93796），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）		
	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建物の敷地や庭等として利用されている。 南側部分に木造の車庫が設けられているが，外壁の一部に合板や塩 ビ波板が付けられているが，大部分はビニールシートが貼り付けら れ出入り口はブルーシートが釣り下げられている状態であるので， 工作物と見なした。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，戸建住宅等の敷地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。)	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり		
土 壌 汚 染 等	従前山林等であったところを宅地開発により造成され，本件建物が		

	建て付けられたと思われるので、本件土地に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。
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	平成5年10月7日新築 約31年 1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 瓦葺 サイディングボード貼 クロス、京壁等 クロス、Pボード、桎板等 フローリング、畳等 上水道、個別プロパンガス、下水道、電気
床面積（現況）	登記記録数量とほぼ同一。	
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 一般的な戸建建売住宅建物程度	
保守管理の状態	室内で小型犬2匹が飼育されている。フローリングの塗装がすり減っていたり、畳表がすり切れていたところがあり、全体的に老朽化が進んでいる。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	所有者とその家族が居住している。	
特 記 事 項	建築確認：平成5年5月14日第建1号，完了検査済みである。 1階の居室は，和室であったところ床の畳を上げフローリングを敷き込んでいるので，洋室の状態であるものとして表記した。	

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,200	0.85	47.56	0.9	880,000
2	24,200	0.85	83.47	0.9	1,545,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－25）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,200\text{円}/\text{㎡} \times 101.0/100 \times 100/104 \times 100/105 = 24,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋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。

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：袋地－10，道路終端に接する－5，総和－15

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	200,000	86.53	0.04	692,000

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	1	31	7.97	50	4.0

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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	880,000	0.5	法定地上権	440,000
2	1,545,000	0.5	法定地上権	773,000

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50%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	880,000	－ 440,000	1.00	1.00	0.8	350,000
2	1,545,000	－ 773,000	1.00	1.00	0.8	620,000
3	692,000	+1,213,000	1.00	1.00	0.8	1,520,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,490,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

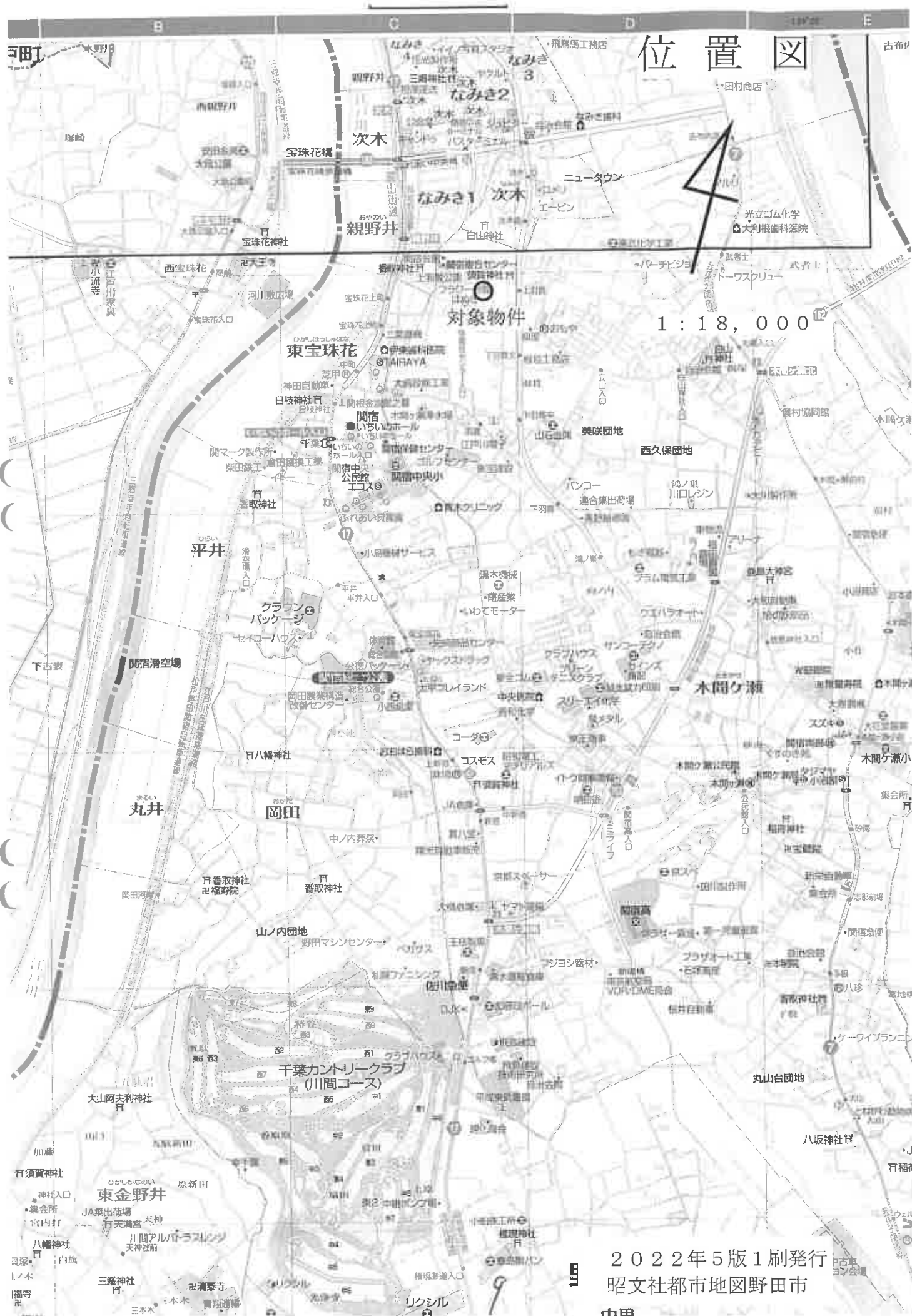
公示価格（野田－25）

所 在	千葉県野田市なみき2丁目33番2
価 格	26,200円/㎡
位 置	東武野田線「川間駅」の北方道路距離約7900mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	136㎡
供給処理施設	水道, 下水
接 面 街 路	南東側幅員4.6m私道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率150%)
地 域 の 概 要	小規模住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域

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



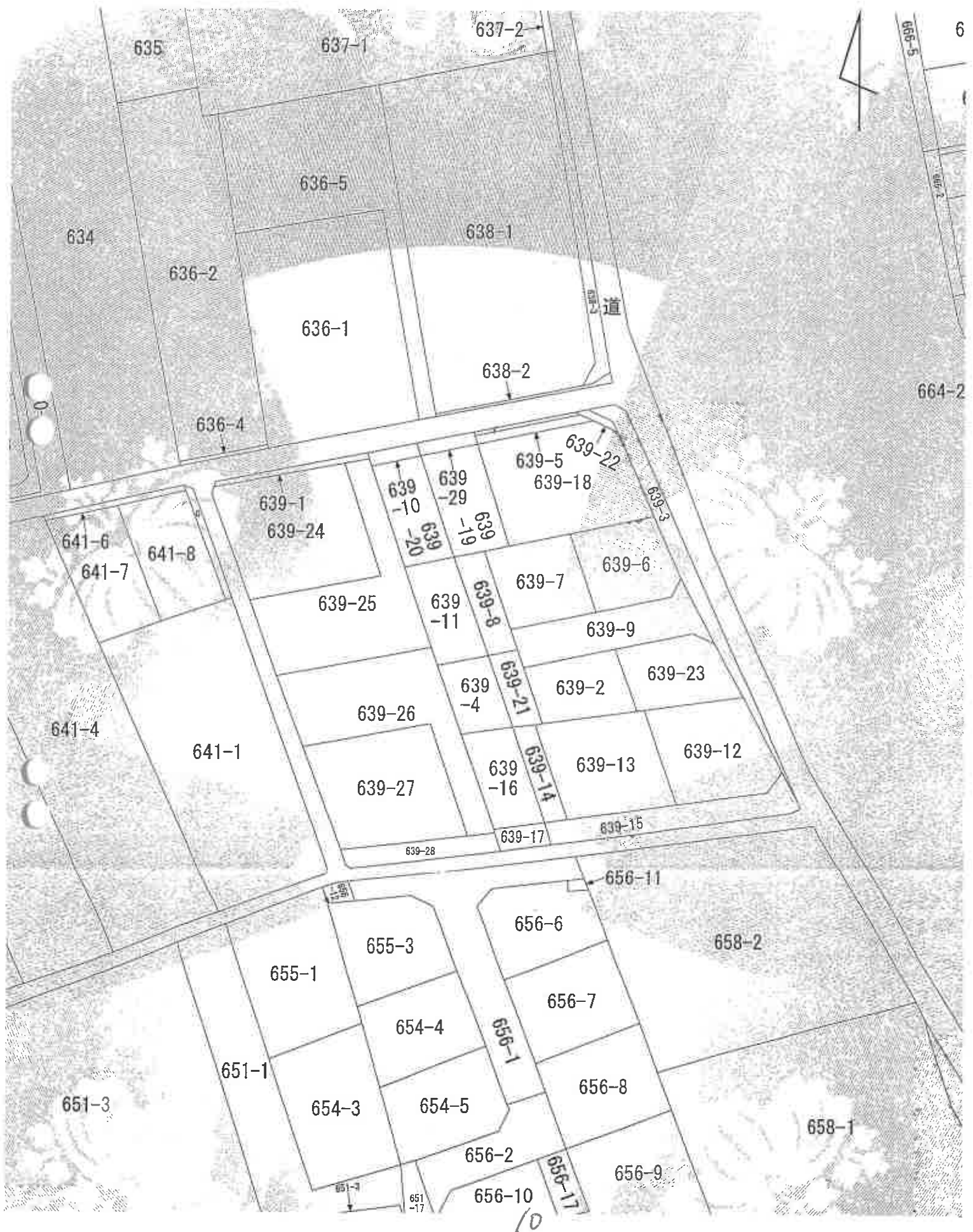
位置図

対象物件

1 : 18, 000

2022年5版1刷発行
昭文社都市地図野田市

中田



240610

前 639-2

地 番 639-5、-6、-7、-8、-9

地 積 測 量 図 4.7.3

三 測 求 積 表

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
①	15.44	1.87	25.7848
②	28.13	10.54	288.4802
③	28.13	12.87	358.4071
④			678.8821
⑤			339.34105
⑥			339.3511

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
⑦	10.61	1.92	17.1682
⑧	14.10	7.48	105.1960
⑨	14.10	6.98	86.5390
⑩			220.9332
⑪			110.49880
⑫			110.4911

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
⑬	14.73	7.36	108.4128
⑭	14.73	7.36	108.4128
⑮			216.8256
⑯			108.41280
⑰			108.4111

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
⑱	13.56	3.50	47.5550
⑲	13.56	3.50	47.5550
⑳			95.1100
㉑			47.56500
㉒			47.5611

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
㉓	8.48	1.99	16.8354
㉔	7.00	1.44	10.0800
㉕	3.05	0.37	1.1285
㉖	20.81	4.71	98.0151
㉗	20.81	4.86	101.1366
㉘			227.1956
㉙			113.59780
㉚			113.5911

測 点 NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
㉛	1238.98225		710.38325
㉜			510.59900
㉝			510.5911

※ 補正区分 甲 2

作 製 者

土地家屋調査士

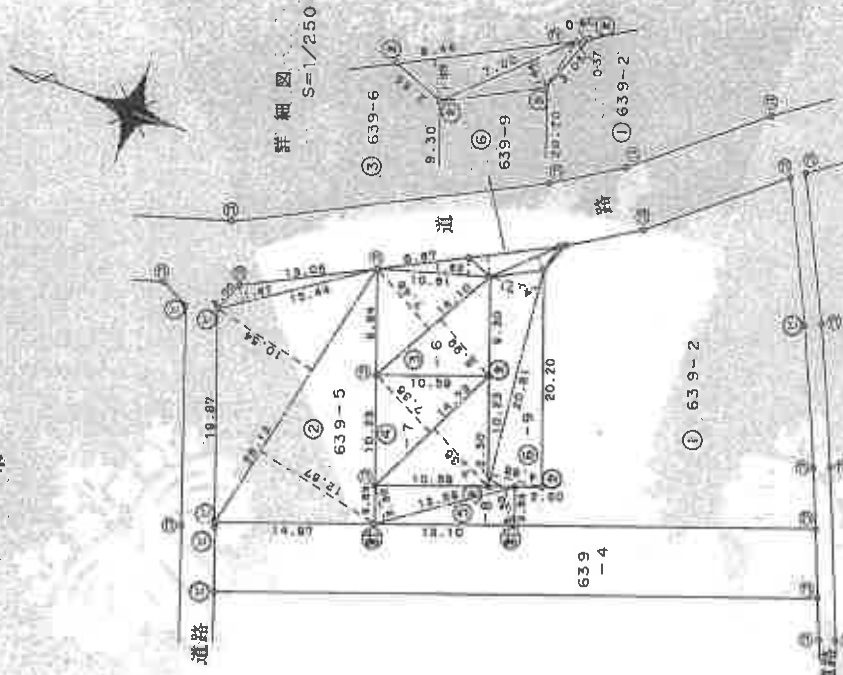
昭和 4 年 6 月 18 日 (作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

野 田 市

土地の所在 東条郡津島町末間ヶ瀬字上羽賀



詳細図 S=1/250

- ① --- コンクリート状
 ② --- 金属プレート
 ③ --- 鉄
 ④ --- 計算点

(長縮納)

A3をA4に縮小した。

240611

前 639-4

番 639-10,-11,-4

地 積 測 量 図 4.7.3

土地の所在 千葉県千葉市緑区新木間ヶ瀬字上羽貫

野 田 市

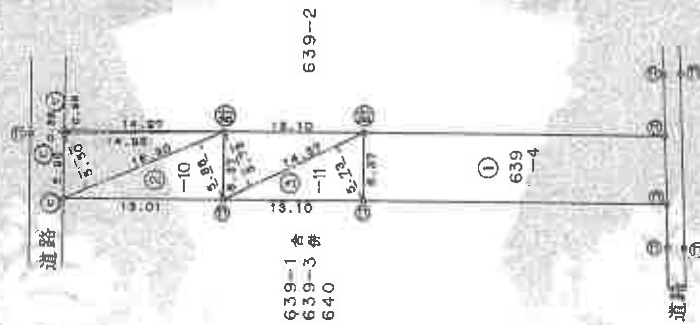
三 角 求 積 表

地番 ② 639-10	NO.	底 辺	高	底 辺 長	底 面 積
		14.98	0.38		5.9824
		16.30	5.50		99.0500
		18.30	5.86		95.5180
			底 面 積		180.5604
			底 面 積		95.43020
			底 面 積		95.43020

地番 ③ 639-11	NO.	底 辺	高	底 辺 長	底 面 積
		14.57	5.73		83.4881
		14.57	5.73		83.4881
			底 面 積		166.9762
			底 面 積		83.48810
			底 面 積		83.48810

地番 ④ 639-4	公 積	底 辺	高	底 面 積
	358.7176			178.91830
				178.90130
				178.90130

※ 精度区分 甲2



- ① --- コンクリート杭
 ② --- 金属プレート
 ③ --- 鉄 杭
 ④ --- 計算点

作製者

土地家屋調査士

平成 24 年 6 月 18 日 (昭和 44 年 6 月 18 日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

355

各階平面図

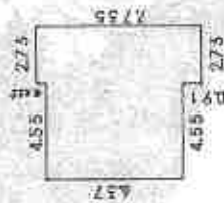
建物各階平面図

家屋番号 639番11

建物の所在 兵庫県神戸市東灘区木場町639番地11・639番地8

野田市

一階



求積

$4.55 \times 6.37 = 28.9835$
 $7.75 \times 2.75 = 21.11655$
 50.10005

床面積 50.10㎡

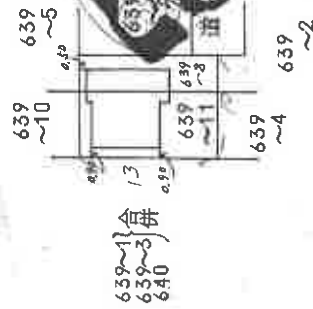
二階



求積

$3.64 \times 4.55 = 16.5620$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 36.4364

床面積 36.43㎡



(北側)

(北側)

作製者

土地調査士 家屋

5年10月27日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

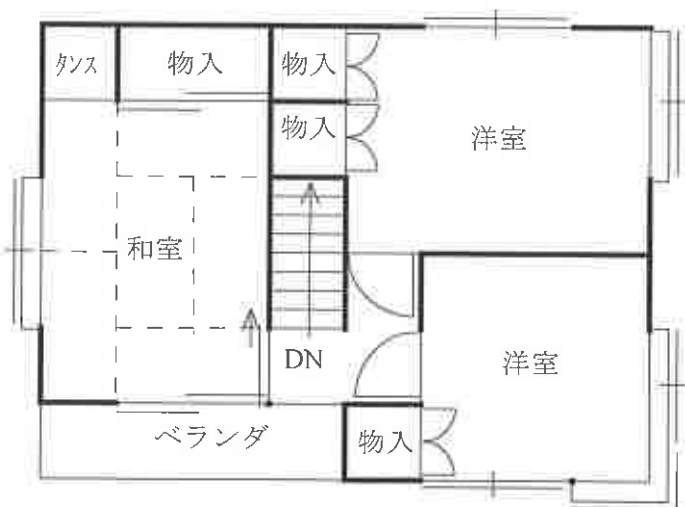
5.10.28

A3をA4に縮小した。

間 取 図



1 階



2 階

令和 6 年 (ケ) 第 1 4 0 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 6 3 9 番地 1 1
6 3 9 番地 8
家屋番号 6 3 9 番 1 1