

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）
1～5	11,490,000 9,192,000	一括	2,298,000	103,792	16,860
1	2,620,000				
2	30,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	8,820,000				



物 件 目 録

1 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番1
地 目 宅地
地 積 151.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル

共有者 A 持分15分の2

3 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番3
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分15分の2

4 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番6
地 目 雑種地
地 積 1.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 野田市上花輪字太子前1201番地1

家屋 番号 1201番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者A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 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番1
地 目 宅地
地 積 151.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 3 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番3
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 4 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番6
地 目 雑種地
地 積 1.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 野田市上花輪字太子前1201番地1

家屋 番号 1201番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第14号
令和7年3月3日受理
令和7年3月31日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番1
地 目 宅地
地 積 151.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 3 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番3
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 4 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番6
地 目 雑種地
地 積 1.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 野田市上花輪字太子前1201番地1

家屋 番号 1201番1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 60.24平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 A



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1～4						
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2、3） ■雑種地（物件4）						
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 上記の者が物件1土地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	4枚目「その他の事項」のとおり						
建物	物件5						
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 △ ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅（空き家の状態）として占有している ☐ 「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	4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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号					
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

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地はミニ開発地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。物件2、3土地は物件1土地に接する私道の共有持分である。物件4土地は、地域共用のゴミ置場(土地内に電柱も立っている)の共有持分である。
- 2 東側にスチール製の物置(動産)が置かれている。
- 3 北東側2軒隣地及び、物件4土地のほぼ上空に高圧線が通っている。なお、物件4土地に地役権等の設定はない。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者 **△** 等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無は不明であるが、屋内で犬が数頭飼育されていた形跡があり、屎尿処理も適切にされていなかったものと思われる。畳、フローリング、壁の広範囲に傷みが見られ、強い臭気も感じられる。
- 2 維持管理の状態は甚だしく悪く、上記犬に起因する汚損以外にも相当な汚れや、劣化が見られる。
- 3 家財道具を纏めて搬出した形跡はなく、ほぼ居住時のままの状態に残置物がある。
- 4 屋根上にソーラーパネルがあり、1階浴室の外側にエコキュートがあつて、オール電化仕様となっている。本件建物にはガスの供給管・メーターが存在していることから、これら機器は竣工後に後付けされたものと思われるが、導入にかかるローン契約及び所有権留保特約の有無については不明であり、万一、同特約があった場合にはローン債権者がこれら機器を取り外して回収する懸念がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件建物の占有認定について

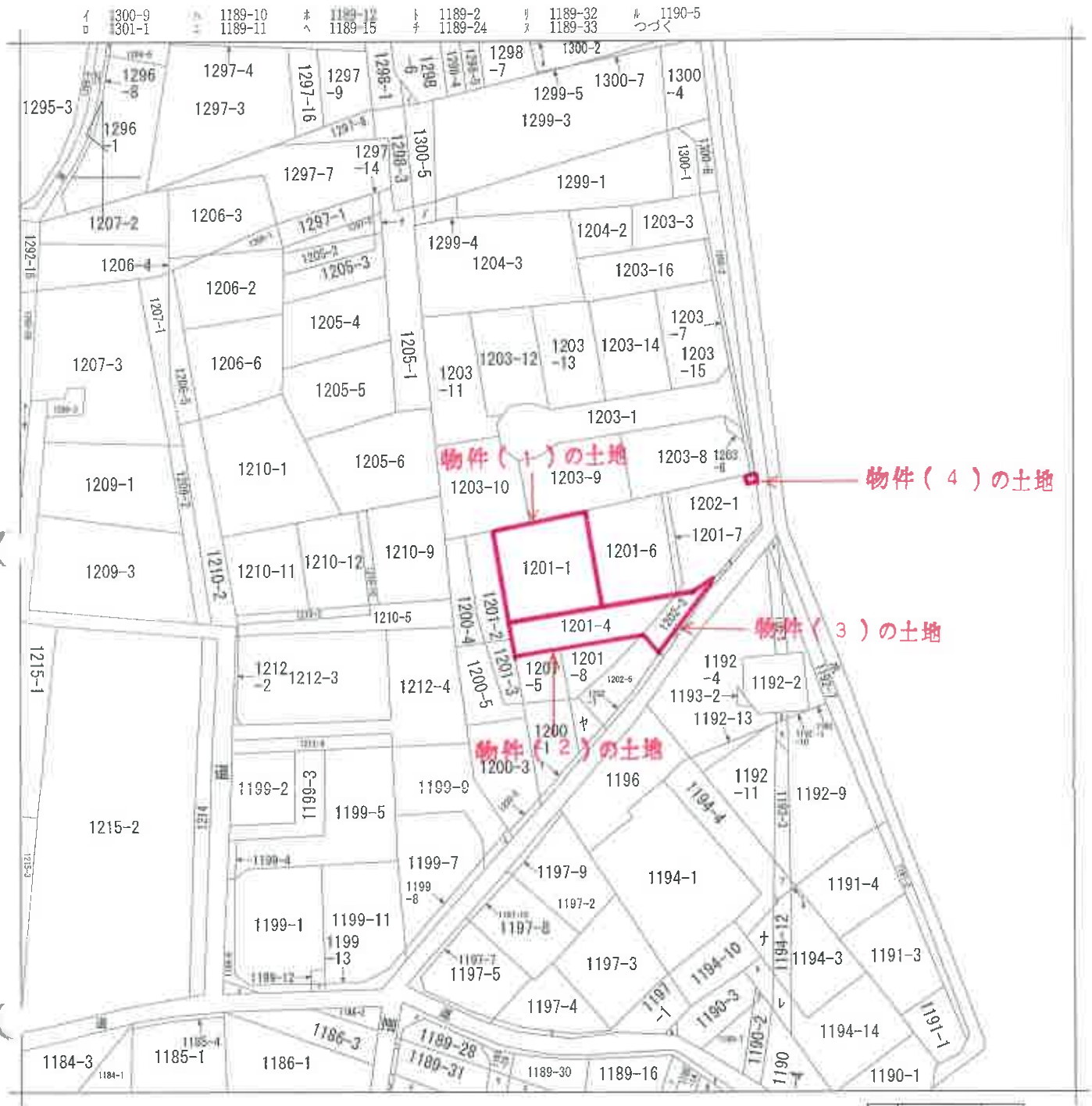
下記事由及び現場の状況から、本件建物は、**△**が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1) インターホン子機の上側に**△**の苗字の表示があること
- 2) 電気受給契約(令和5年8月17日付で契約終了)の契約名義人が**△**であること
- 3) **△**宛の郵便物が多数存在していること
- 4) **△**以外の占有を示す徴表が見られないこと。

(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
R7年3月7日 (金) 9 : 55 - 10 : 00	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年3月7日 (金) 15 : 15 - 15 : 30	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年3月10日 (月) : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書を発送 (3月21日回答書受領)
R7年3月25日 (火) 10 : 10 - 11 : 15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
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7年3月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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
(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 野田市上花輪字太子前					地 番 1201番1				
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	昭和48年11月				備 付 年 月 日 (原 図)			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月21日
千葉地方法務局柏支局
登記官

地図整理番号：M40355
(1/2)

(7 枚目)

1190-6
1192-12
1192-6
1192-8
1194-11
1194-13
1194-2
1194-5
1194-6
1194-9
1197-6
1199-10
1202-4
1200-3
1200-7
1202-2
1200-6
~~1202-4~~
1296-7
1189-1
1199-14
1213-2
1292-1
1292-27
1297-15

物件（４）の土地

A3判をA4判に縮小

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7年1月21日 千葉地方法務局柏支局

令和7年1月21日

千葉地方法務局柏支局

謝品恒

區
量
測
積
地

地番	1201-1, -6, -7
土地の所在	野田市上花輪字

求積表

地番	④ 1201-1	$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{Y}_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
N0		$\bar{X}_n$			
Y13		-7030.577	3501.088	-4.617	32460.174009
Y12		-7030.227	3501.624	10.240	-71989.524480
Y55		-7023.901	3511.328	16.505	-115929.486005
Y54		-7034.332	3518.129	-5.087	33783.646884
Y14		-7040.503	3506.241	-17.041	119977.211623
				合計	302.022031
				金 計	151.0110155
				地 積	151.01

[illegible]

地番	1201-7	$\bar{X}_n$	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
N0			3520.369	-4.763	33468.865845
Y57	-7018.005		3522.987	8.630	--60550.539850
Y2	-7016.295		3528.999	5.415	-38043.705225
Y3	-7025.615		3528.402	-1.216	8545.720896
Y4	-7027.731		3527.783	-0.645	4540.940720
Y5	-7029.320		3527.756	-7.414	52115.489690
Y56	-7029.335			合計	76.772376
				合計	38.3861880
				地番	38.38

総合計面積	329.5869330 m ²
-------	----------------------------

恒久的地物の座標

品名	X座標	Y座標	備考
Y10	-7017.235	3535.389	市金庫裏
YK11	-7019.840	3537.372	市コンクリート杭
Y25	-7039.896	3527.486	市コンクリート杭
YK25	-7040.734	3530.085	市金庫裏
2B781	-7016.830	3535.951	金庫裏(旧街区補助点)
Y14	-7040.709	3515.398	金庫裏

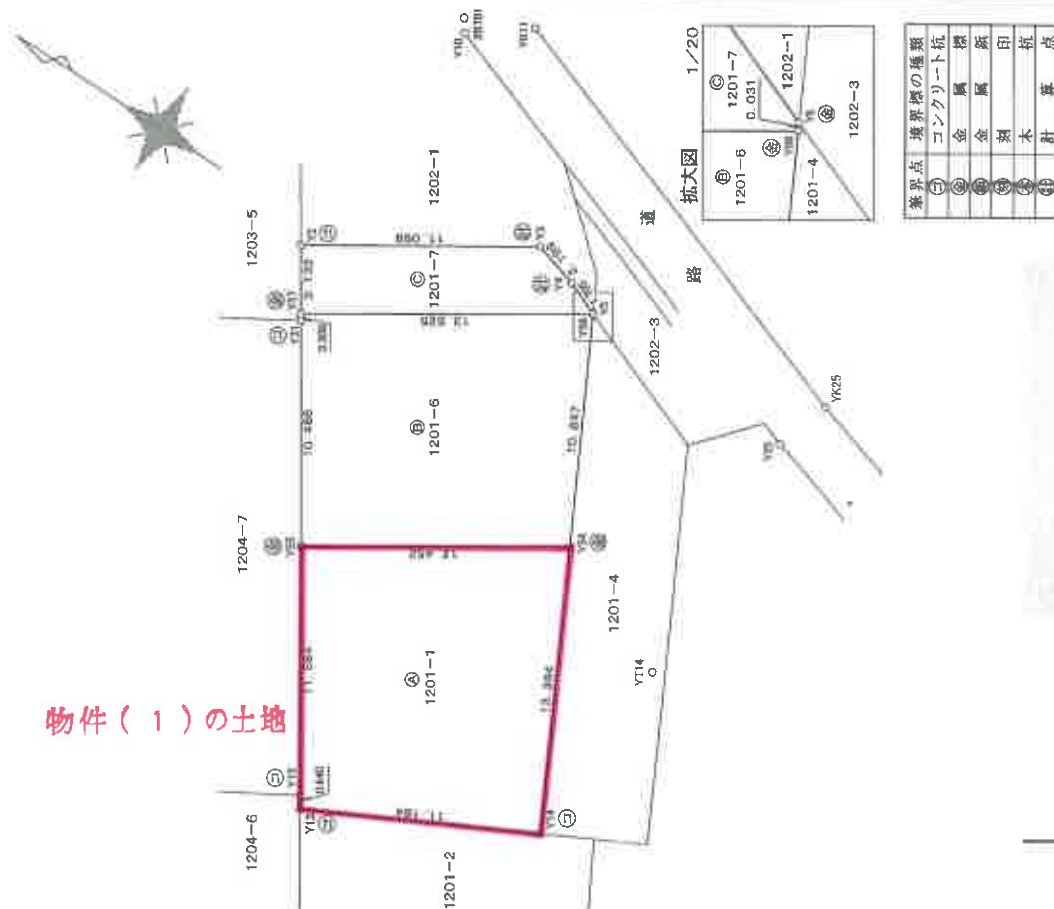
測地系	任意座標
縮尺係數	0.999900
測量年月日	平成27年 9月12日

作者

1977年10月31日作成

人請

縮尺 $\frac{1}{250}$



(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

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7年1月21日 千葉地方方法務局柏支局 登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

210842

三斜求積表

地番	②	1201-2	底辺	高さ	倍	面積
NO.			13.824	3.817	52.766208	
			13.824	6.284	86.870016	
			3.876	0.395	1.531020	
				倍面積	141.167244	
				面積	70.5836220	m ²
				地積	70.58	m ²

地番	③	1201-3	底辺	高さ	倍	面積
NO.			11.572	3.575	41.369900	
			11.132	0.417	4.642044	
				倍面積	46.011944	
				面積	23.0059720	m ²
				地積	23.00	m ²

地番	④	1201-4	底辺	高さ	倍	面積
NO.			24.275	5.000	121.375000	
			19.313	4.831	93.301103	
				倍面積	214.676103	
				面積	107.3380515	m ²
				地積	107.33	m ²

地番	⑤	1201-5	底辺	高さ	倍	面積
NO.			18.654	9.122	170.161788	
			12.081	0.500	6.040500	
				倍面積	65.056185	
				面積	241.258473	m ²
				地積	120.6292365	m ²
				地積	120.62	m ²

総計 321.5568820

残地番	①	1201-1	底辺	高さ	倍	面積
公簿			651.23		321.5568820	
				残地	329.6731180	m ²
				地積	329.67	m ²

境界点	境界線の種類	境界点の座標	境界線の長さ
①	コンクリート杭	7	境界線の長さ
②	金属板	6	境界線の長さ
③	石杭	5	境界線の長さ
④	計量点	4	境界線の長さ

土地家屋調査士

作製者

3月17日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用品)

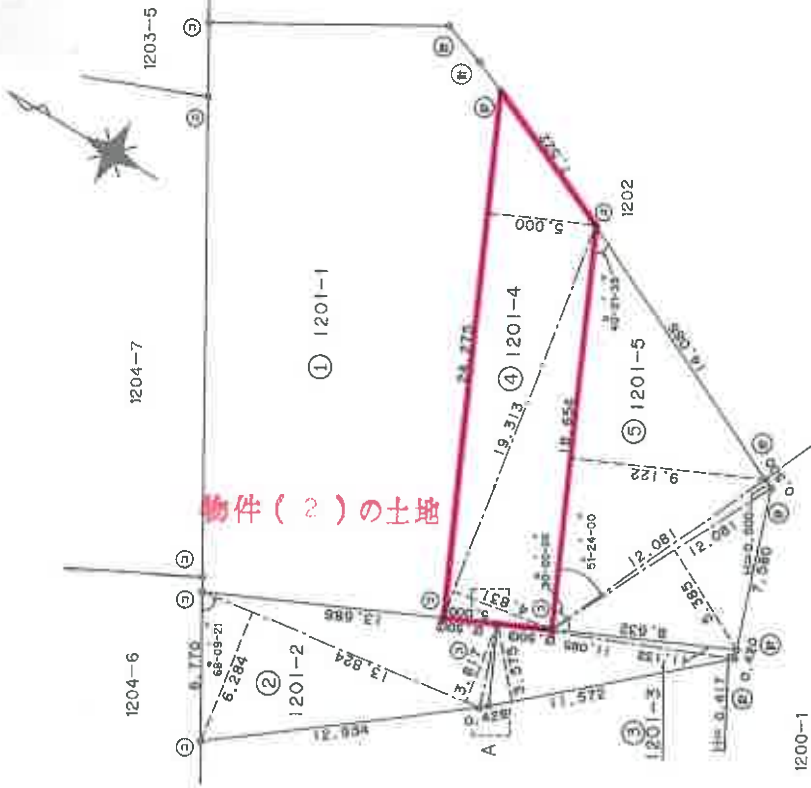
平成15年5月23日登記

15.5.23 地積測量図

前1201-1

地番 1201-2、-3、-4、-5

土地の所在 野田市上花輪字太子前



A 詳細図 S=1/100



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7年1月21日 千葉地方法務局柏支局 登記官

(11枚面)

210843

三斜求積表

地番	②	1202-2	底辺	高さ	底面積
NO.			8.183	0.590	4.827970
			9.756	0.635	6.195060
				底面積	11.023030
				底面積	5.511510
				地積	5.51
				地積	m ²

地番	⑤	1202-3	底辺	高さ	底面積
NO.			9.988	1.357	13.553716
			9.001	2.356	21.206356
			13.348	1.373	18.326804
				底面積	53.086876
				底面積	26.5434380
				地積	26.54
				地積	m ²

地番	④	1202-4	底辺	高さ	底面積
NO.			13.615	0.823	8.482145
			15.198	0.635	9.650730
				底面積	18.132875
				底面積	9.0664375
				地積	9.06
				地積	m ²

地番	⑤	1202-5	底辺	高さ	底面積
NO.			14.086	3.552	50.035472
			12.228	3.564	43.580592
			5.094	2.200	11.206800
			4.278	0.965	4.128270
				底面積	108.949134
				底面積	54.4745670
				地積	54.47
				地積	m ²

合計 95.5959575

地番	①	1202-1	底辺	高さ	底面積
公積			204.95		95.5959575
				底面積	109.3540425
				地積	109.35
				地積	m ²

境界点	境界線の種類	境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭	⑤	境界線の種類
②	金属板	⑥	境界線の種類
③	石碑	⑦	境界線の種類
④	計算点	⑧	境界線の種類

土地家屋調査士

作製者

月 17 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

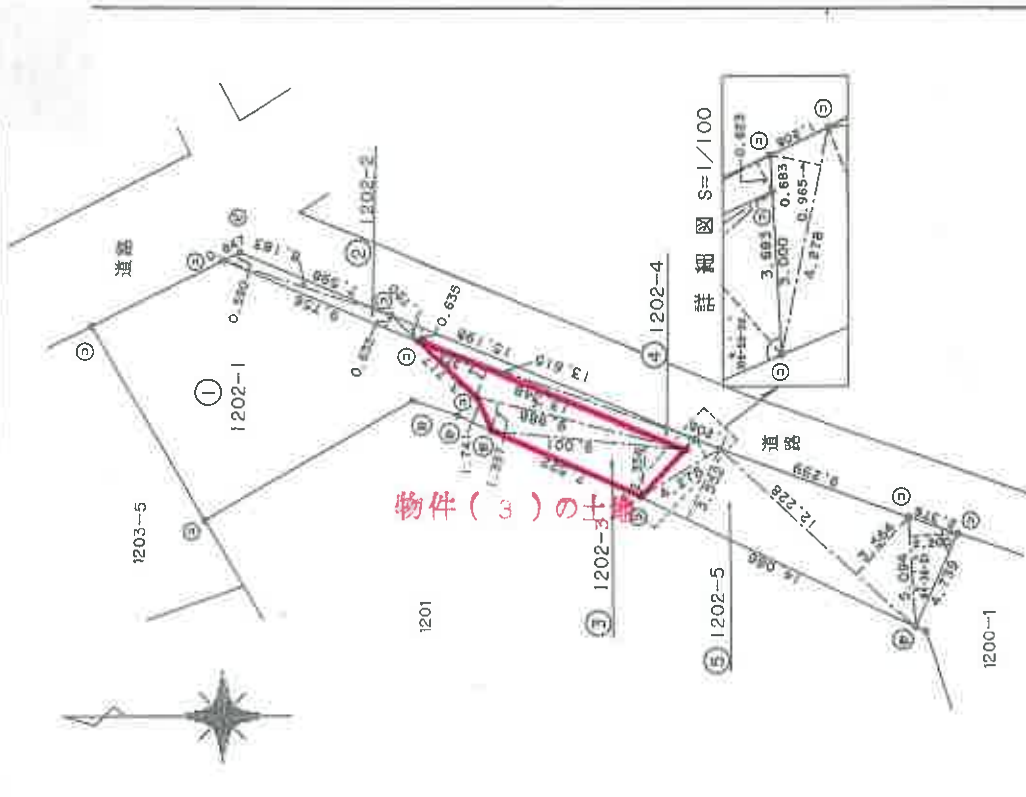
A3判をA4判に縮小

15.5.23
地積測量図

前1202
1202-2,-3,-4,-5-1

地番

土地の所在 野田市上花輪字太子前



登記年月日：平成27年11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。
令和7年1月21日 千葉地方方法務局柏支局

登記官

(12枚目)

地積測量図

地番 1202-1-6

土地の所在 野田市上花輪字太子前

求積表

地番	1202-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	(Y _{n+1} - Y _{n-1})	
Y2	-7016.285	3522.987	1.405	-9857.880425		
Y58	-7011.414	3530.404	7.964	-55838.901096		
Y59	-7012.252	3530.951	1.745	-12236.379740		
Y60	-7011.464	3532.149	4.023	-28207.119672		
Y8	-7016.496	3534.974	-0.387	2715.383952		
Y7	-7025.708	3531.762	-5.645	39660.121660		
Y6	-7028.518	3529.329	-3.979	27966.473122		
Y5	-7029.320	3527.783	-0.927	6516.179640		
Y4	-7027.731	3528.402	1.216	-8545.720896		
Y3	-7025.615	3528.989	-5.415	38043.705225		
合計				215.861770		
合計面積				107.9308850		m ²

地番	1202-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _{n+1} - X _{n-1}	(Y _{n+1} - Y _{n-1})	
Y60	-7011.464	3532.149	-0.707	4957.105048		
Y59	-7012.252	3530.951	-1.745	12236.379740		
Y58	-7011.414	3530.404	0.707	-4957.069698		
Y30	-7010.590	3531.658	1.745	-12233.479550		
合計				2.935540		
合計面積				1.4677700		m ²

合計面積 109.3986550 m²

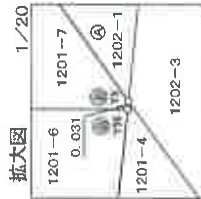
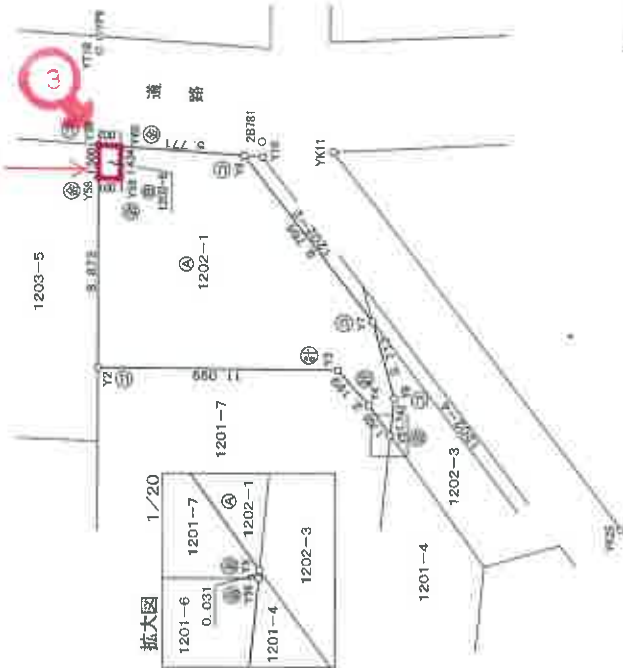
恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
YP9	-7007.879	3535.870	市金庫標
Y10	-7017.235	3535.389	市金庫標
YK11	-7019.840	3537.372	市コンクリート杭
YK25	-7040.734	3530.085	市金庫標
2B781	-7016.830	3535.951	金庫鉄(旧印板補助点)
YT10	-7008.226	3535.282	金庫標

測地系	任意座標
縮尺係数	0.999900
測量年月日	平成27年9月12日

写真撮影位置と方向

物件(4)の土地



境界点	境界線の種類
㊦	コンクリート杭
㊧	金属標
㊨	金属板
㊩	刻木
㊪	印板
㊫	計算点

作成者 土地

申請人

平成27年10月31日作成

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

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7年1月21日 千葉県地方税務局相支局

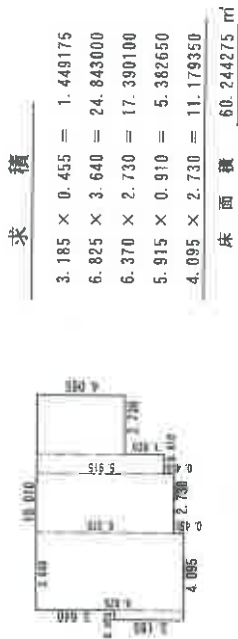
登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

1 階



2 階



写真撮影位置と方向

物件(3)の建物

物件(1)の土地

家屋番号 1201番1

建物の所在 野田市上花輪字太子前1201番地1

作成者 土地家屋調査士

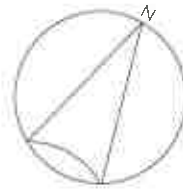
2月12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

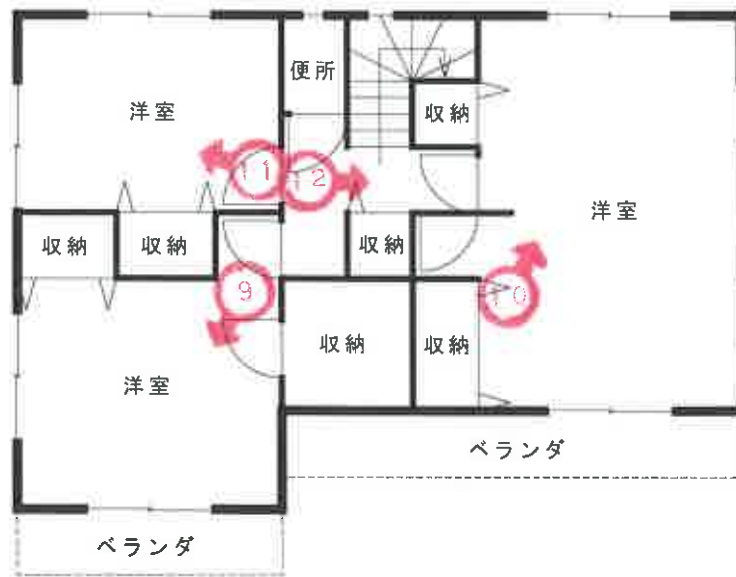
(東京土地家屋調査士会用紙)



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

◀○ 写真撮影位置と方向



1



2

物件 5 建物

物件 3 土地

物件 2 土地

物件 1 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す。
以下、同様)



3

物件 4 土地



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和7年（ケ）第14号

令和7年3月25日 現地調査

令和7年3月25日 評価

第5650号 発行番号

令和7年4月9日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一括価格	
金11,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,620,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金8,820,000円

- ① 一括価格は、物件1～5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の内訳価格は物件5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5の内訳価格は当該土地利用権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の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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	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 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番1
地 目 宅地
地 積 151.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1201番4
地 目 公衆用道路
地 積 107平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 3 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番3
地 目 公衆用道路
地 積 26平方メートル

共有者 A 持分15分の2

- 4 所 在 野田市上花輪字太子前
地 番 1202番6
地 目 雑種地
地 積 1.46平方メートル

共有者 A 持分5分の1

物 件 目 録

5 所 在 野田市上花輪字太子前 1201 番地 1

家屋 番号 1201 番 1

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 60.24 平方メートル
2 階 59.62 平方メートル

所有者 A

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, 物件2・3, 物件4 ）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「野田市」駅から南方へ約1,3000m（道路距離）に位置する。（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。	
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 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 高さ10m 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	物件1 : 形状（整形）、地勢（平坦）、接道方位（南東）、間口（約13.3m）、奥行（約11.8m）、地積（登記地積151.01㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。） 物件2・3 : 形状（带状地）、地勢（平坦）、幅（約5m）、長さ（約25.3m）、地積（登記地積133㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）、私道敷地になっている。 物件4 : 形状（整形）、地勢（平坦）、間口（約1.0m）、奥行（約1.46m）、地積（登記地積1.46㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）、狭小地、特別高圧線（使用電圧66,000V、高さ約22m、離隔距離3.6m、幅5m～6m程度）下地になっている。	
接面道路の状況	物件1 : 私道、幅員（約5m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、連続性（行き止まり）、高低差（道路と等高） 物件4 : 市道、幅員（約5m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、連続性（普通）、高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	物件1 建築基準法第42条第1項第5号 （位置指定：平成15年6月2日第野指64号、幅員5m、延長25.36m） 物件4 建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能

土地の利用状況等	物件1は物件5の建物の敷地として使用されている。 物件2・3は私道敷地として共同使用されている。 物件4は電柱，ゴミ置場の敷地として共同使用されている。
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」，ない場合を「なし」とした。)	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・ 畑，住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
特 記 事 項	・ 野田市洪水ハザードマップの浸水想定区域内にある。

2 建物の概況及び利用状況等（ 物件5 ）

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27年11月20日新築 約 9年 約11年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 ルーフィング サイディング材 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気（太陽光発電機，ヒートポンプ給湯機，電磁 調理器ほか），水道，都市ガス，下水道ほか
床面積（現況）	延119.86㎡（登記床面積と概ね一致している。）	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	極めて劣る（ペットによる内部仕上の重度の汚損等がある。）	
建物の利用状況	空家の状態にある。	
特 記 事 項	・ 建築確認（H27.7.30第HPA-15-05006-1号），検査済証交付（H27.11.24）がある。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ 過去に室内で犬を飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, , 物件2・3, 物件4（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	57,900	1.04	151.01	0.90	8,184,000
2	57,900	0.05	107	—	310,000
3	57,900	0.05	26	—	75,000
4	57,900	0.30	1.46	—	25,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－21）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$69,700\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/117 = 57,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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：物件1 方位+0.04 $1+0.04=1.04$

物件2・3 私道敷地-0.95 $1-0.95=0.05$

物件4 狭小地-0.70 $1-0.70=0.30$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：物件1-0.10

② 物件5（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= オ エ
5	150,000	119.86	0.34	6,113,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数9年，経済的残存耐用年数11年，残価率5%，

観察減価率40%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (9 \div (11 + 9))) \times (1 - 0.40) = 0.34$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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、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	8,184,000	0.60	4,910,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	8,184,000	-4,910,000	1.00	-	1.00	0.80	2,620,000
2	310,000	-	1.00	2/15	1.00	0.80	30,000
3	75,000	-	1.00	2/15	1.00	0.80	10,000
4	25,000	-	1.00	1/5	1.00	0.80	10,000
5	6,113,000	+4,910,000	1.00	-	1.00	0.80	8,820,000
一括価格 (合計)							11,490,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

カ 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。

* 物件3、物件4の評価額は最低価格である。

第6 参考価格資料

公示地価格（野田－21）

所 在 野田市桜台字原ノ195番46

価 格 69,700円/㎡

位 置 東武野田線「野田市」駅から850m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 163㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南東5m市道

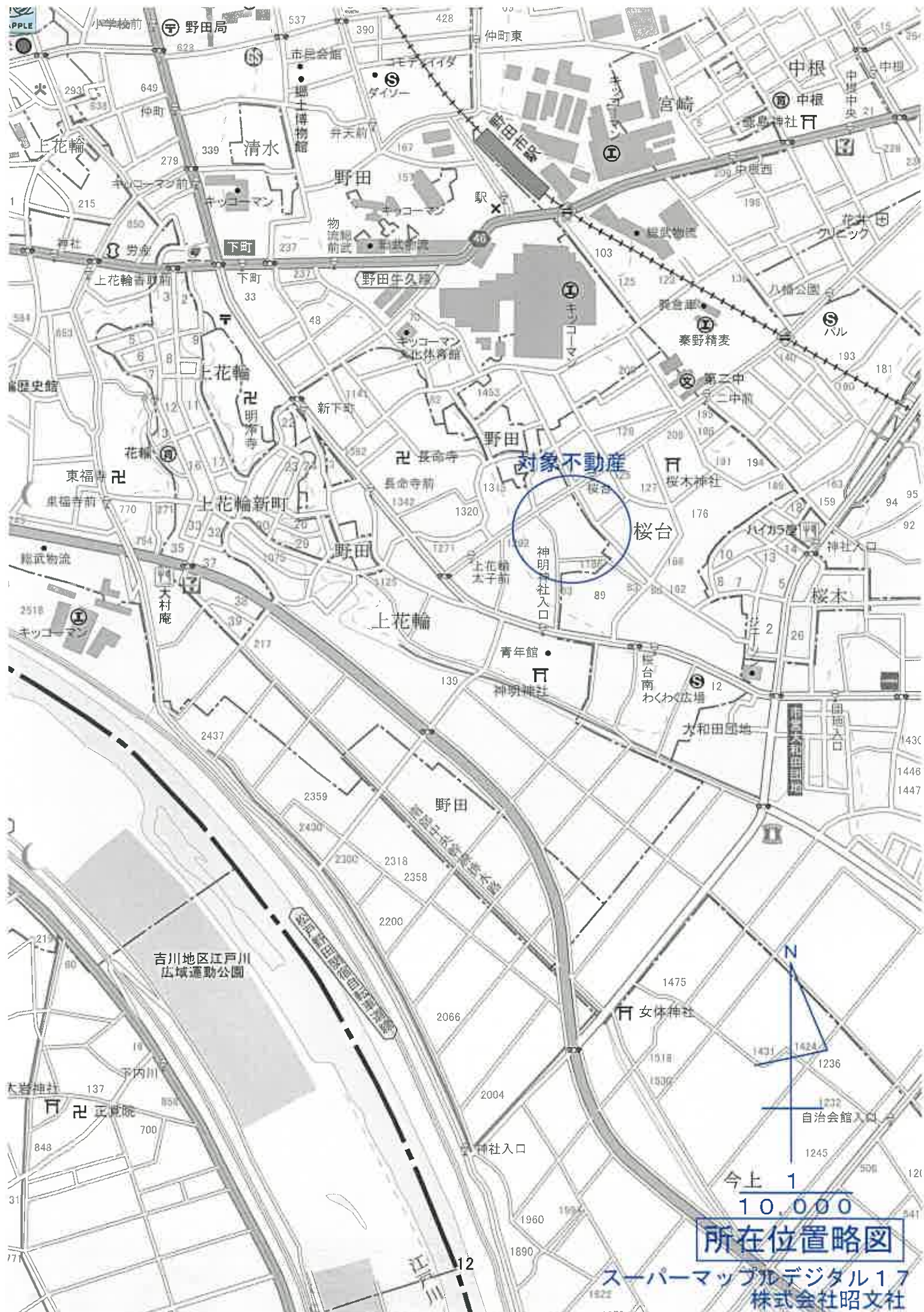
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地 域 の 概 要 中小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 間取図

以 上



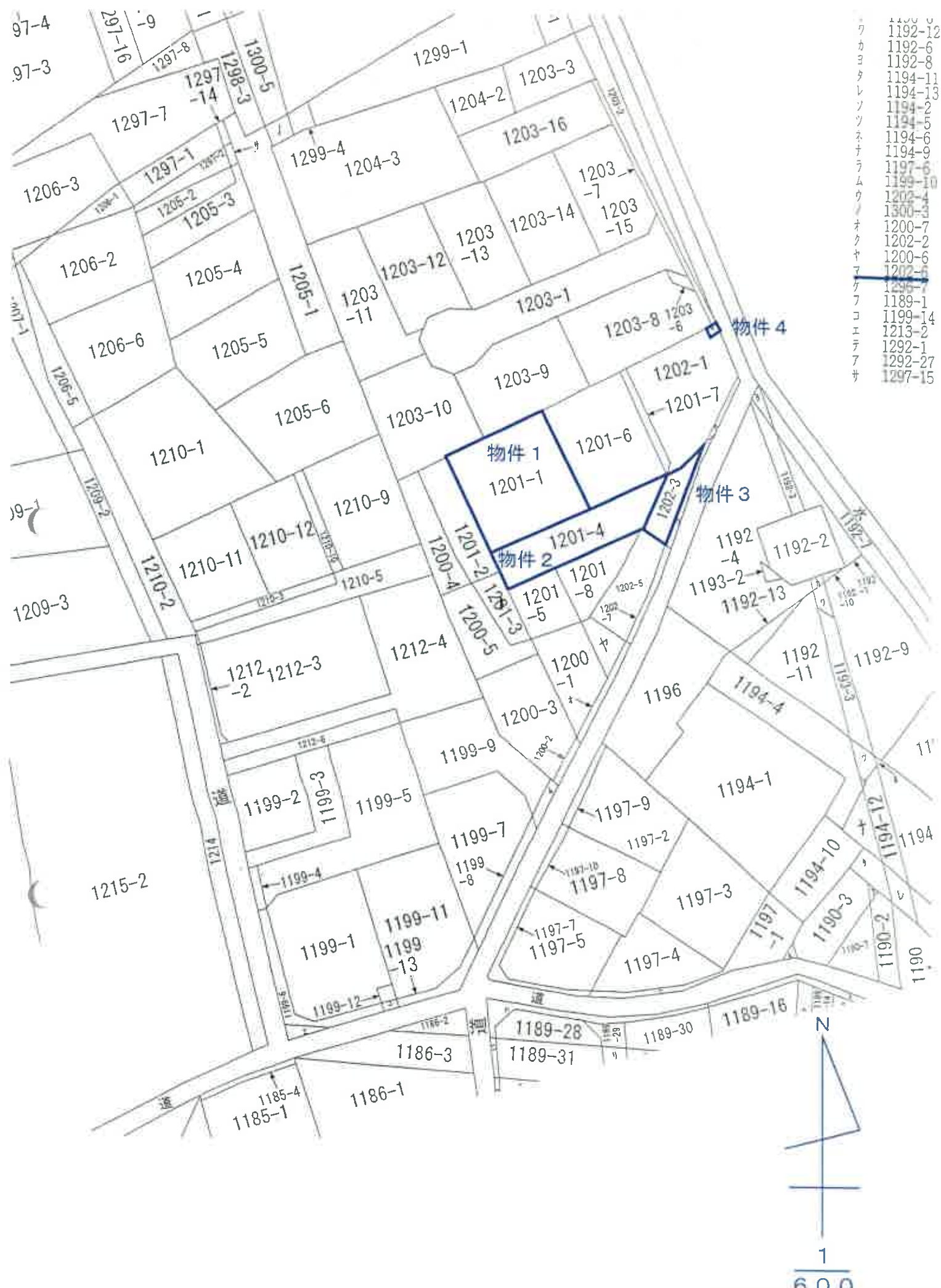
対象不動産

桜台

吉川地区江戸川
広域運動公園

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社



1192-12
 1192-6
 1192-8
 1194-11
 1194-13
 1194-2
 1194-5
 1194-6
 1194-9
 1197-6
 1199-10
 1202-4
 1300-3
 1200-7
 1202-2
 1200-6
 1202-6
 1202-7
 1189-1
 1189-14
 1213-2
 1292-1
 1292-27
 1297-15

公 図 写

求積表

地番	④ 1201-1	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
N0					
Y13		-7030.577	3501.088	-4.617	32460.174009
Y12		-7030.227	3501.624	10.240	-71989.524480
Y55		-7023.901	3511.328	16.505	-115929.486005
Y54		-7034.332	3518.129	-5.087	35783.646884
Y14		-7040.503	3506.241	-17.041	119977.211623
				合計	302.022031
				合計面積	151.0110155 m ²
				合計地積	151.01 m ²

地番	⑤ 1201-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
N0					
Y55		-7023.901	3511.328	1.983	-13928.395683
Y31		-7018.174	3520.112	9.041	-63451.311134
Y57		-7018.005	3520.369	7.644	-53645.630220
Y56		-7029.335	3527.756	-2.240	15745.710400
Y54		-7034.332	3518.129	-16.428	115560.006096
				合計	280.379459
				合計面積	140.1897295 m ²
				合計地積	140.18 m ²

地番	⑥ 1201-7	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
N0					
Y57		-7018.005	3520.369	-4.769	33468.865845
Y2		-7016.285	3522.987	8.630	-60550.539550
Y3		-7025.615	3528.999	5.415	-38043.705225
Y4		-7027.731	3528.402	-1.216	8545.720896
Y5		-7029.320	3527.783	-0.646	4540.940720
Y56		-7029.335	3527.756	-7.414	52115.489690
				合計	76.772376
				合計面積	38.3861880 m ²
				合計地積	38.38 m ²

合計面積 329.5869330 m²

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
Y10	-7017.235	3535.389	市金属標
YK11	-7019.840	3537.372	市コンクリート杭
Y25	-7039.896	3527.486	市コンクリート杭
YK25	-7040.734	3530.085	市金属標
2B781	-7016.830	3535.951	金属標(旧街区補助点)
Y14	-7040.709	3515.398	金属標

測地系	任意座標
縮尺係数	0.999900
測量年月日	平成27年9月12日

作成者

土地家屋

7年10月31日作成

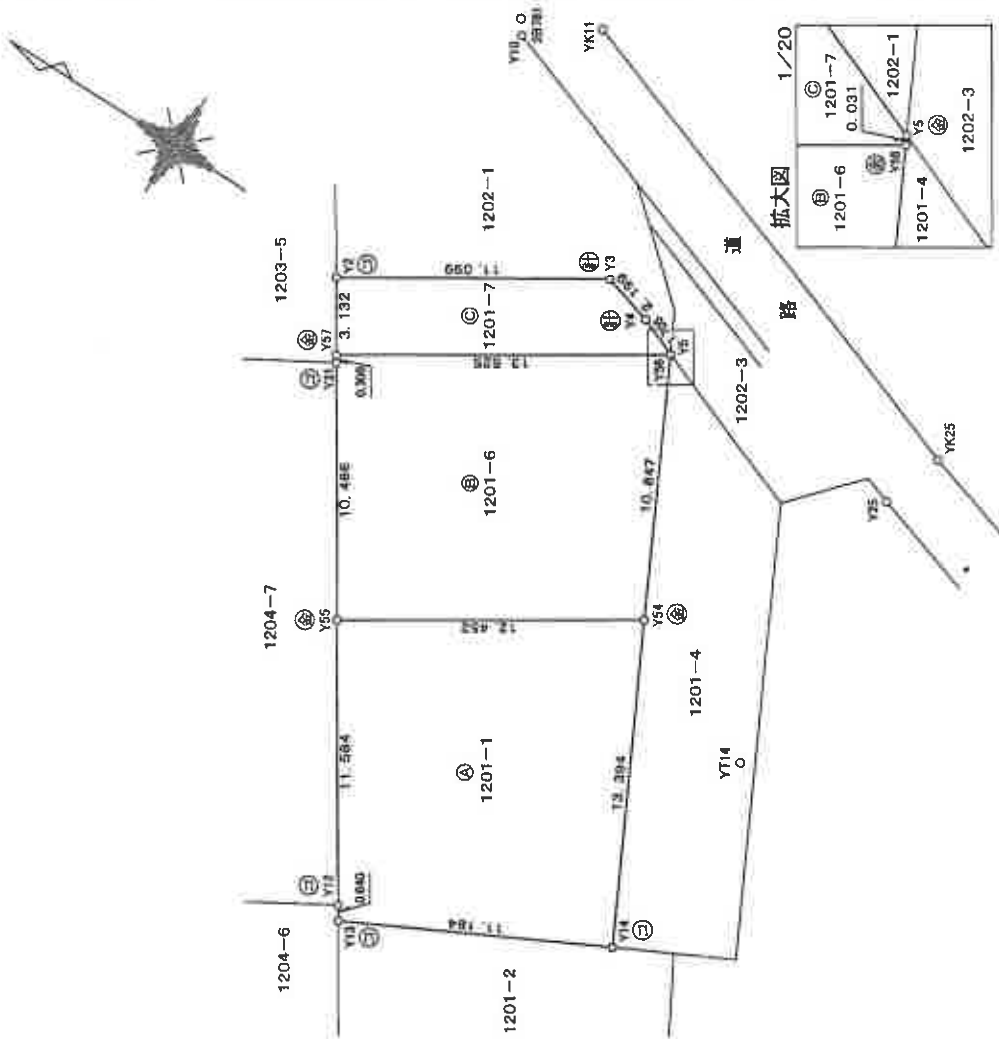
申請人

縮尺

1/250

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

(東京土地家屋調査士会用紙)



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属標
③	金属標
④	金属標
⑤	金属標
⑥	金属標
⑦	計算点

司 糾 求 續 表

地番	②	1201-2	高	さ	倍	面	積
NO.			13.824	3.817		52.766208	
			13.824	6.284		86.870016	
			3.876	0.395		1.531020	
				倍	面	積	141.167244
					面	積	70.583620
					地	積	70.58 m ²

地番	④	1201-3	高	さ	倍	面	積
N0.		11.572		3.575		41.36900	
		11.132		0.417		4.642044	
			倍	面	積	46.011944	
				面	積	23.0059720	
				地	積	23.00	m ²

地番④	1201-4	高	さ	倍	面	積
NO.		24.275	5.000		121.375000	
		19.313	4.831		93.301103	
				倍	面	積
					214.676103	
				面	積	
					107.3380515	
				地	積	
					107.33	m ²

地番	⑤	1201-5	高	さ	倍	面	積
NO.			18.654	9.122		170.161788	
			12.081	0.500		6.040500	
			12.081	5.385		65.056185	
				倍	面	積	241.258473
					面	積	120.6292365
					地	積	120.62 m ²

總計 321,556,882.0

① 1201-1	總計	321.5568820
公海	殘地	329.6731180
	地籍	329.67 m ²

界 店	界 店	界 店	界 店
コンクリート社	アラスチャック社	初 田	金 屋 紙
金 屋 紙			
石 竹			

土地家屋調査士

作者

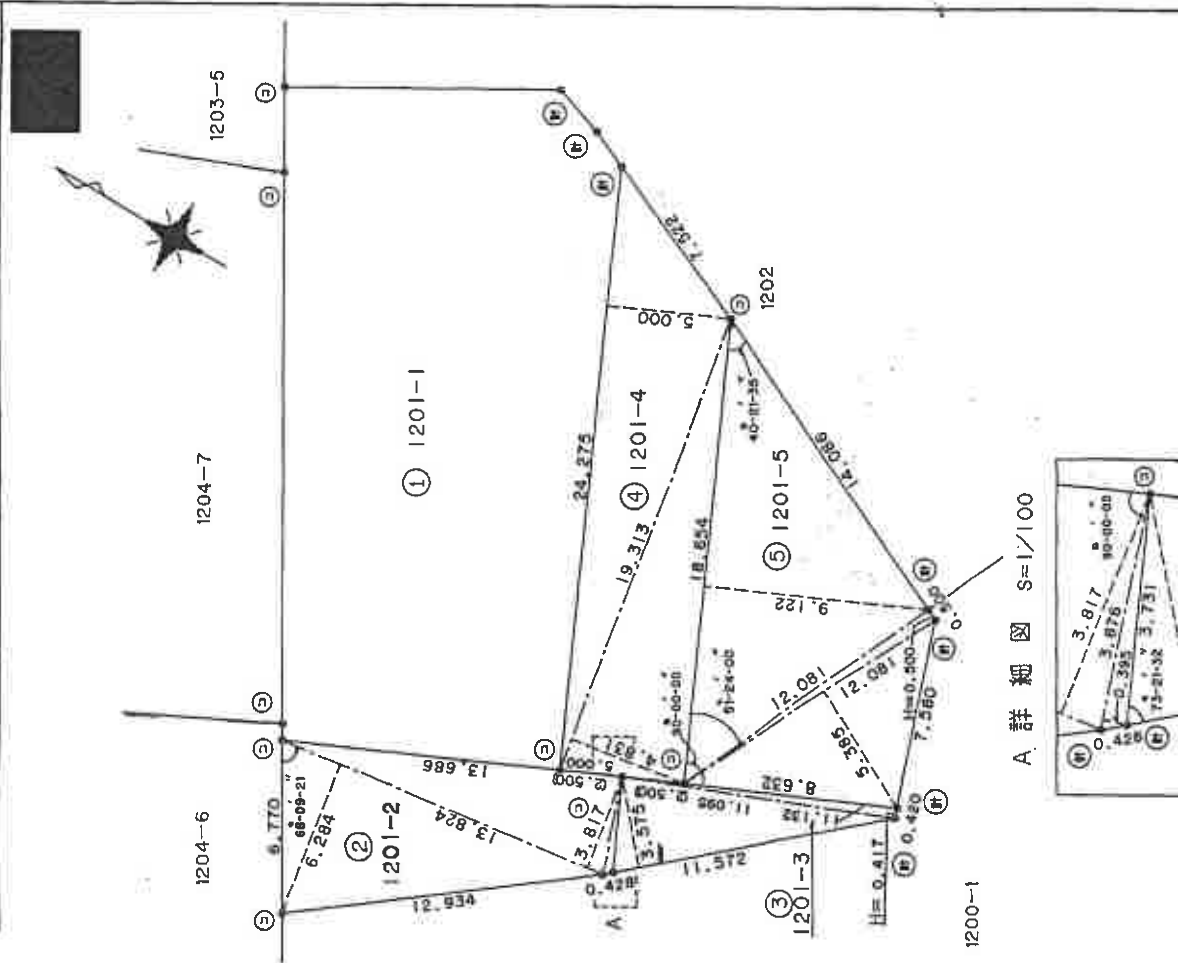
月 17 日作製)

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

人請申

縮尺

250



A 詳細図 $S=1/100$

4200-1

平成五年五月三十一日登記

三 斜 求 積 表

地番 ②	1202-2	辺	高さ	積	面積
N0.		8.183	0.590	4.827970	
		9.756	0.635	6.195060	
			積	11.023030	
			面積	5.511510	m ²
			地積	5.51	m ²

地番 ③	1202-3	辺	高さ	積	面積
N0.		9.988	1.357	13.553716	
		9.001	2.356	21.206356	
		13.348	1.373	18.326804	
			積	53.086876	
			面積	26.5434380	m ²
			地積	26.54	m ²

地番 ④	1202-4	辺	高さ	積	面積
N0.		13.615	0.623	8.482145	
		15.198	0.635	9.650730	
			積	18.132875	
			面積	9.0664375	m ²
			地積	9.06	m ²

地番 ⑤	1202-5	辺	高さ	積	面積
N0.		14.086	3.552	50.033472	
		12.228	3.564	43.580592	
		5.094	2.200	11.206800	
		4.278	0.965	4.128270	
			積	108.949134	
			面積	54.4745670	m ²
			地積	54.47	m ²

總 計 95.5959575

残地番 ①	1202-1	面積	地積
公		204.95	95.5959575
			109.3540425
			109.35

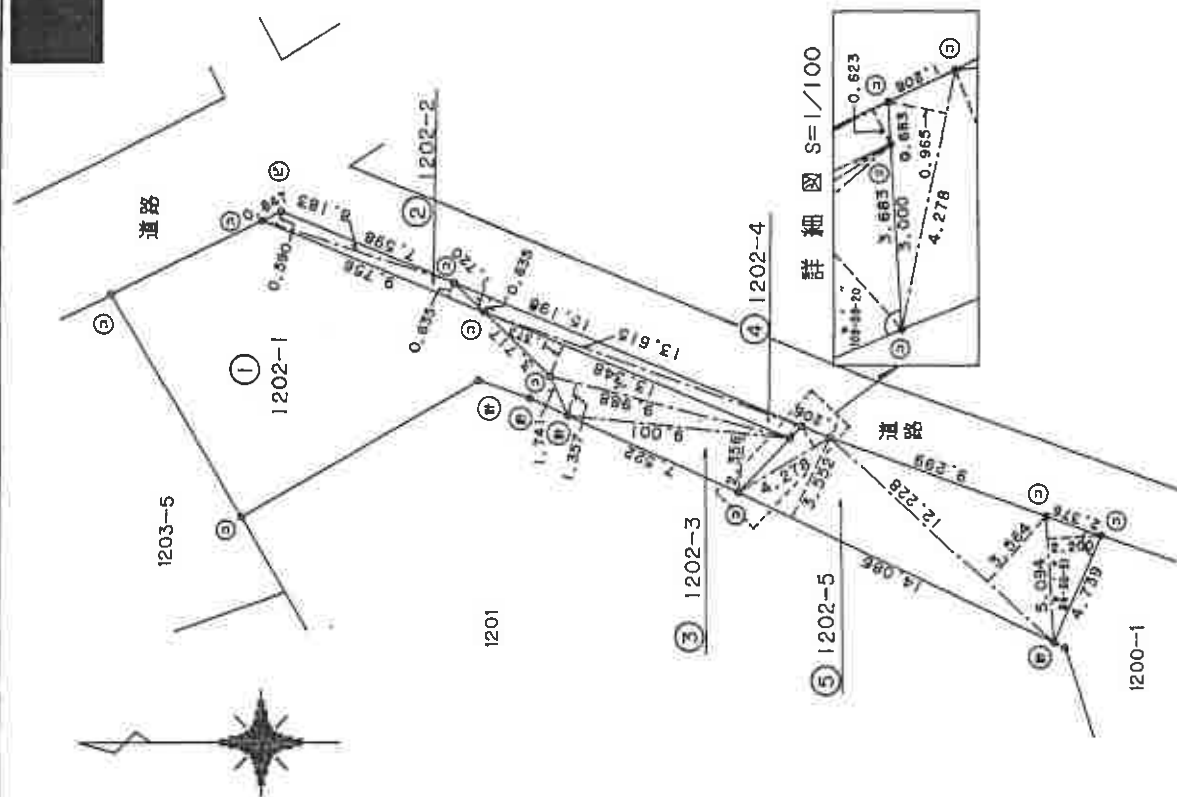
境界点	境界線の種類	境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭
②	金属板	⑧	刻印
③	石杭	⑨	金属板
④	計算点		

土壌家屋調査士

作 製 者

月 17 日(作製)

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。



申請人

縮尺

1/250

(千重土地家屋調査士会印)

求 積 表

地 番	① 1202-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
Y2		-7016.285	3522.987	1.405	-9857.880425
Y58		-7011.414	3530.404	7.964	-55838.901096
Y58		-7012.252	3530.951	1.745	-12236.379740
Y60		-7011.484	3532.149	4.023	-28207.119672
Y8		-7016.496	3534.974	-0.387	2715.383952
Y7		-7025.708	3531.762	-5.645	39660.121660
Y6		-7028.518	3529.329	-3.979	27966.473122
Y5		-7029.320	3527.783	-0.927	6516.179640
Y4		-7027.731	3528.402	1.216	-8545.720896
Y3		-7025.615	3528.999	-5.415	38043.705225
			合 計		215.861770
			合 計 面 積		107.9308850
			地 積		107.93
			㎡		

地 番	② 1202-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
NO					
Y60		-7011.464	3532.149	-0.707	4957.105048
Y59		-7012.252	3530.951	-1.745	12236.379740
Y58		-7011.414	3530.404	0.707	-4957.069698
Y30		-7010.590	3531.658	1.745	-12233.479550
			合 計		2.935540
			合 計 面 積		1.4677700
			地 積		1.46
			㎡		

総合計面積 109.3986550 ㎡

恒 久 的 地 物 の 座 標

点 名	X座標	Y座標	備 考
YP9	-7007.879	3535.870	市金属標
Y10	-7017.235	3535.389	市金属標
YK11	-7019.840	3537.372	市コンクリート杭
YK25	-7040.734	3530.085	市金属標
2B781	-7016.830	3535.951	金属板(旧街区補助点)
YT10	-7008.226	3535.282	金属板

測 地 系	任意座標
縮 尺係数	0.999900
測量年月日	平成27年 9月12日

作 成 者

土地家屋調査士

平成 27 年 10 月 31 日作成

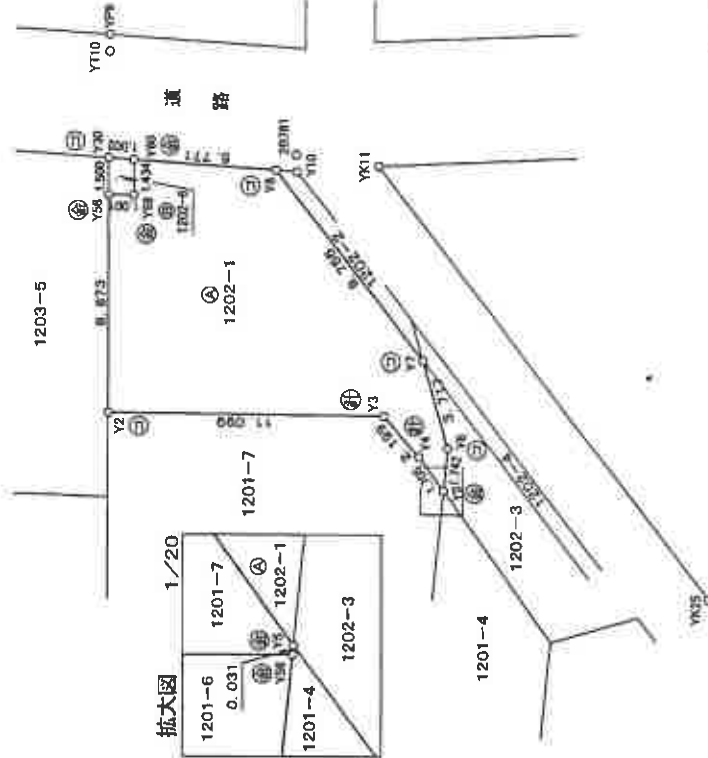
申 請 人

縮尺

1 / 250

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

(東京土地家屋調査士会用紙)



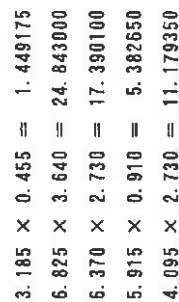
境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属標
③	金属板
④	刻木
⑤	印
⑥	杭
⑦	計算点

各階平面圖

家屋番号

野田市上花輪字太子前1201番地1

朱

床面積 60.244275 m²

積求



床面積	59.623200 m ²
-----	--------------------------

作者

土地調查

2月12日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

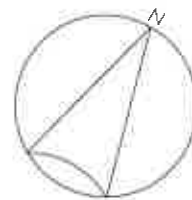
人
體
母

縮尺

$$\frac{1}{500}$$

(東京土地家屋調査士会用紙)

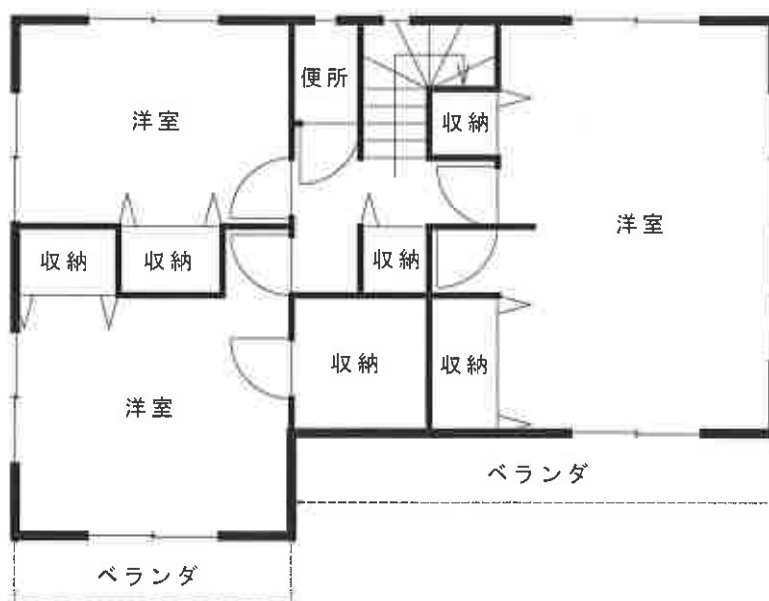
本書面はB4版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図