

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	10,630,000 8,504,000	一括	2,126,000	92,381	14,474
1	1,250,000				
2	360,000				
3	9,020,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 野田市上花輪新町 |
| | 地 番 | 32番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市上花輪新町 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市上花輪新町32番地6、32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 42.23平方メートル |



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1～3】

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 野田市上花輪新町
 地 番 32 番 6
 地 目 宅地
 地 積 105.38 平方メートル

- 2 所 在 野田市上花輪新町
 地 番 32 番 17
 地 目 宅地
 地 積 29.99 平方メートル

- 3 所 在 野田市上花輪新町 32 番地 6、32 番地 17
 家屋 番号 32 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年3月13日受理
令和7年4月18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 | 野田市上花輪新町 |
| | 地 番 | 32番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市上花輪新町 |
| | 地 番 | 32番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 野田市上花輪新町32番地6、32番地17 |
| | 家屋 番号 | 32番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 42.23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	玄関アプローチに計3段の階段がある。 南東端にスチール製簡易物置（動産）が置かれてある。	
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 □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	郵便受けに所有者の氏名が表示されてあった。初回臨場時に郵便受け内に所有者宛のガス代関係書類があった。	
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	1 本建物に妻と共に住んでいます。 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、排水の詰まりもありません。 3 室内で犬や猫のペットを飼ったことはありません。 (令和7年4月10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3月18日(火) 14:56-15:07	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4月2日(水)	執行官室	所有者に建物立入り調査日時の通知書郵送
令和7年4月10日(木) 13:45-14:18	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行

(特記事項)

■ 令和7年4月10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
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、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。

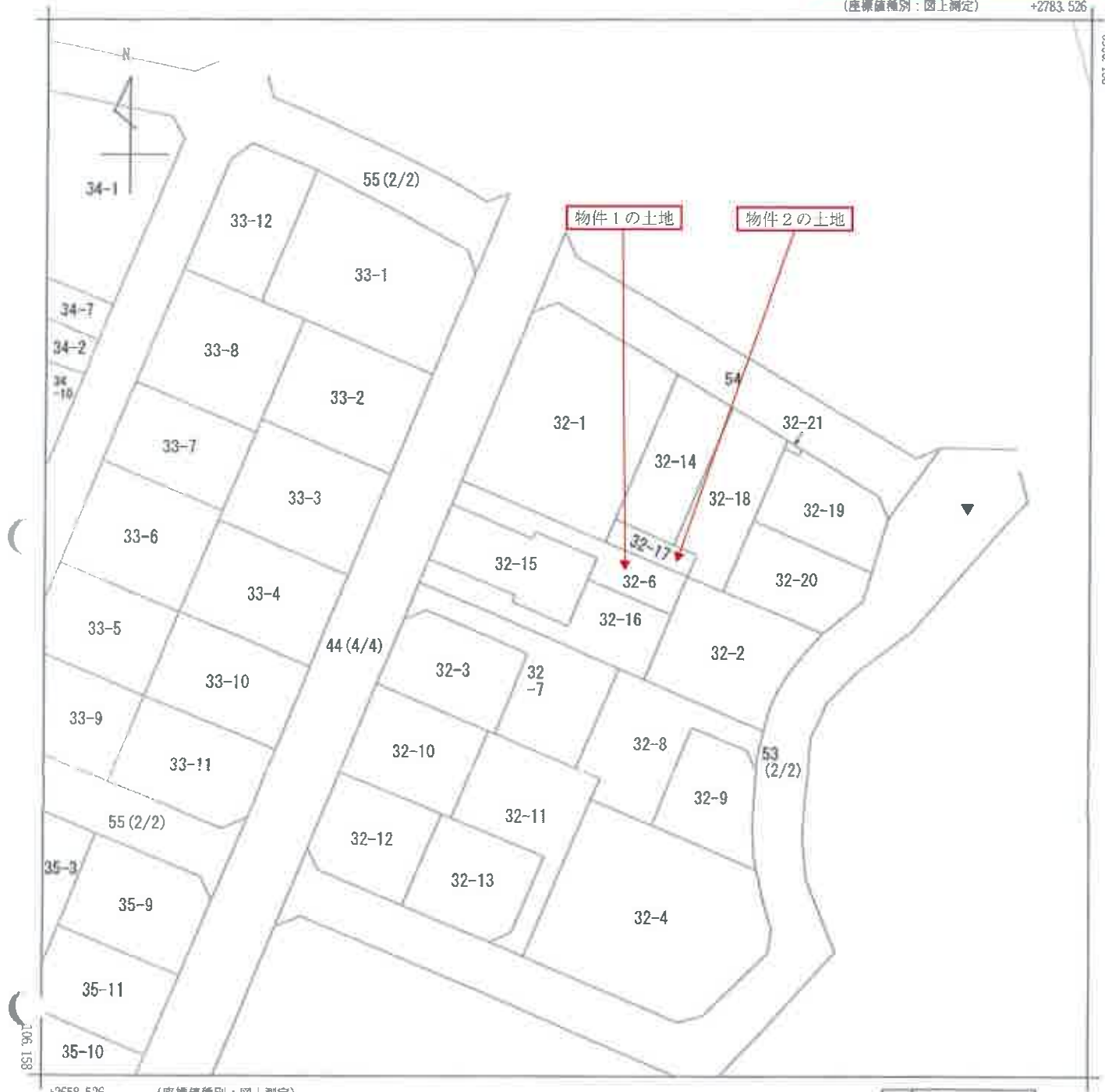
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3判をA 4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

+2783.526

-6980.158



+2658.526 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

上花輪新町

請求部	所在	野田市上花輪新町				地番	32番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		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23年3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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和7年1月20日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M56777

登記官

(1/1)

(5枚目)

登記年月日：平成31年2月4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。
(千葉地方広務局柏支局管轄)
令和7年1月20日 東京法務局立川出張所

登記号

(6 表画)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 32-6、-15、-16

土地の所在 野田市上花輪新町

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
32-6	75	199.658	207.552	17.977	3589.251866
	61	191.641	224.228	26.223	5025.401943
	72	187.091	233.775	7.223	1351.359293
	F10	182.390	231.451	-12.411	-2263.642290
	F5	187.222	221.364	-8.733	-1635.00726
	F4	190.049	222.718	-5.347	-1018.192003
	F3	193.259	216.017	-7.083	-1368.853497
	F2	192.460	215.635	-9.766	-1879.564380
	F1	196.955	206.251	-8.083	-1591.987265
			合計		210.782661
			合計面積		105.3814805
			地積		105.38

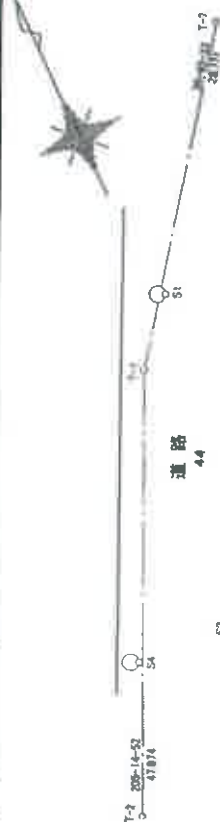
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
32-15	F1	196.955	206.251	12.534	2468.533970
	F2	192.460	215.635	9.766	1879.564380
	F3	193.259	216.017	7.083	1368.853497
	F4	190.049	222.718	5.347	1016.192003
	F5	187.222	221.364	-3.917	-733.348574
	F6	181.871	218.801	-8.741	-1589.734411
	F7	184.830	212.623	-5.779	-1068.132570
	F8	195.664	213.022	-9.522	-1787.892608
	F9	190.415	203.101	-6.771	-1289.299965
			合計		284.835702
			合計面積		142.4178510
			地積		142.41

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn*(Yn+1-Yn-1)
32-16	76	187.712	201.800	-21.941	-4118.588992
	F9	190.415	203.101	11.222	2136.837130
	F8	185.664	213.022	9.522	1767.892608
	F7	184.830	212.623	5.779	1068.132570
	F6	181.871	218.801	8.741	1589.734411
	F5	187.222	221.364	12.650	2368.358300
	F10	182.390	231.451	6.811	1187.541290
	F11	175.155	227.875	-6.409	-1122.568395
	74	176.518	225.042	-26.075	-4602.706850
			合計		274.632072
			合計面積		137.3160360
			地積		137.31

総合計面積 385.1153675 m²

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
T-1	200.000	200.000	金網杭
T-2	154.659	179.590	金網杭
T-7	223.050	217.218	金網杭
S1	202.749	202.378	湧水計設置点
S2	191.399	201.959	マンホール設置点
S3	187.476	198.525	マンホール設置点
S4	187.852	194.104	マンホール設置点



境界点	境界線の種類
(1)	コンクリート杭
(2)	金網杭
(3)	金網杭
(4)	金網杭
(5)	金網杭
(6)	金網杭
(7)	金網杭
(8)	金網杭
(9)	金網杭
(10)	金網杭
(11)	金網杭
(12)	金網杭
(13)	金網杭
(14)	金網杭
(15)	金網杭
(16)	金網杭
(17)	金網杭
(18)	金網杭
(19)	金網杭
(20)	金網杭
(21)	金網杭
(22)	金網杭
(23)	金網杭
(24)	金網杭
(25)	金網杭
(26)	金網杭
(27)	金網杭
(28)	金網杭
(29)	金網杭
(30)	金網杭
(31)	金網杭
(32)	金網杭
(33)	金網杭
(34)	金網杭
(35)	金網杭
(36)	金網杭
(37)	金網杭
(38)	金網杭
(39)	金網杭
(40)	金網杭
(41)	金網杭
(42)	金網杭
(43)	金網杭
(44)	金網杭
(45)	金網杭
(46)	金網杭
(47)	金網杭
(48)	金網杭
(49)	金網杭
(50)	金網杭
(51)	金網杭
(52)	金網杭
(53)	金網杭
(54)	金網杭
(55)	金網杭
(56)	金網杭
(57)	金網杭
(58)	金網杭
(59)	金網杭
(60)	金網杭
(61)	金網杭
(62)	金網杭
(63)	金網杭
(64)	金網杭
(65)	金網杭
(66)	金網杭
(67)	金網杭
(68)	金網杭
(69)	金網杭
(70)	金網杭
(71)	金網杭
(72)	金網杭
(73)	金網杭
(74)	金網杭
(75)	金網杭
(76)	金網杭
(77)	金網杭
(78)	金網杭
(79)	金網杭
(80)	金網杭
(81)	金網杭
(82)	金網杭
(83)	金網杭
(84)	金網杭
(85)	金網杭
(86)	金網杭
(87)	金網杭
(88)	金網杭
(89)	金網杭
(90)	金網杭
(91)	金網杭
(92)	金網杭
(93)	金網杭
(94)	金網杭
(95)	金網杭
(96)	金網杭
(97)	金網杭
(98)	金網杭
(99)	金網杭
(100)	金網杭

測量年月日 平成30年10月31日

測量系 任意座標

作成者

申請人

平成31年1月19日作成

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号 156778

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。
(千葉地方送務局柏支局電報)
令和7年1月20日 東京法務局立川出張所

登記書

(7 次頁)

地積測量図

地番 32-14、-17、-18
-19、-20、-21

土地の所在 野田市上花輪新町

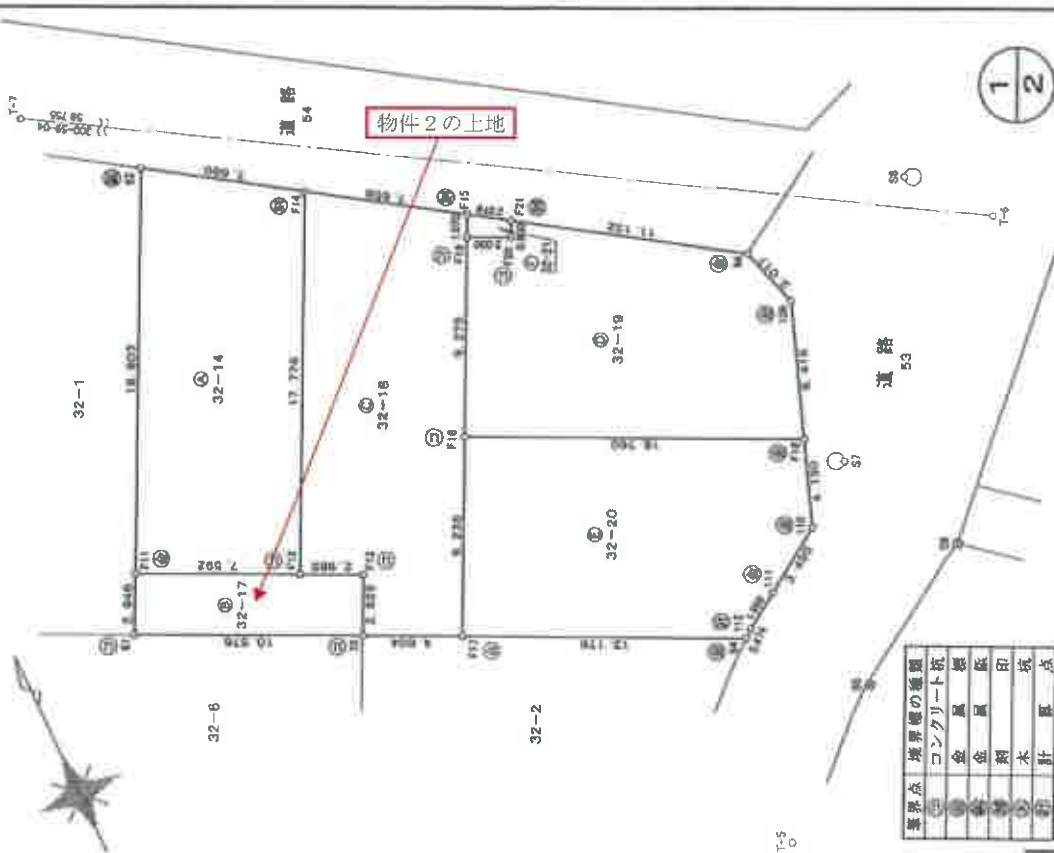
求積表

地番 32-14				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
62	211.166	233.580	14.526	3067.397316
F14	206.961	239.983	-1.276	-264.082236
F12	190.929	232.304	-14.526	-2773.434654
F11	194.208	225.457	1.276	247.809408
		合計		277.689834
		合計面積		138.8449170
		合計地積		138.84
m				

地番 32-17				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
61	191.641	224.228	-8.318	-1594.069836
F11	194.208	225.457	8.076	1568.423808
F12	190.929	232.304	9.539	1821.271731
F13	189.639	234.996	1.471	278.958969
72	187.091	233.775	-10.768	-2014.595888
		合計		59.988782
		合計面積		29.9943810
		合計地積		29.99
m				

地番 32-18				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
F14	206.961	239.983	14.080	2914.010880
F15	202.757	246.384	1.932	391.726524
F16	193.427	241.915	-8.459	-1636.198993
F17	185.097	237.925	-8.140	-1506.689580
72	187.091	233.775	-2.929	-547.989539
F13	189.639	234.996	-1.471	-278.958969
F12	190.829	232.304	4.987	952.162923
		合計		288.063246
		合計面積		144.0316230
		合計地積		144.03
m				

地番 32-19				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
F19	201.792	245.921	5.810	1172.411520
F20	200.928	247.725	2.150	431.995200
F21	201.649	248.071	9.651	1946.114498
94	195.538	257.376	10.215	1997.420670
109	192.681	258.286	-1.247	-240.248267
F18	186.619	256.129	-16.371	-3055.139649
F16	193.427	241.915	-10.208	-1974.502816
		合計		278.051167
		合計面積		139.0255785
		合計地積		139.02
m				



境界点	境界線の種類
●	コンクリート板
○	金風標
△	金風標
◇	刻木
□	印
◇	坑
◇	点

作成者

31年1月19日作成

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

(東京土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

地番	32-14、-17、-18 -19、-20、-21
土地の所在	野田市上花輪新町

求積表

地番	区	32-20	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
F18			186.619	256.129	12.826	2393.575294
110			182.730	254.741	-4.3051	-788.652650
111			180.805	251.824	-4.585	-828.990925
112			179.705	250.156	-2.023	-363.543215
64			179.391	249.801	-12.231	-2194.131321
F17			185.097	237.925	-7.866	-1458.674942
F16			193.427	241.915	18.204	3521.145108
			合計			281.727349
			合計面積			140.8636745
						140.86
						m ²

地番	区	32-21	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
F15			202.757	246.384	2.150	435.927650
F21			201.649	248.071	1.341	270.411309
F20			200.928	247.725	-2.150	-431.995200
F19			201.792	245.921	-1.341	-270.603072
			合計			3.740587
			合計面積			1.8702935
						1.87
						m ²

総合計面積	594.6304775	m ²
-------	-------------	----------------

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
T-5	169.875	247.706	金庫跡
T-6	192.288	268.446	金庫跡
T-7	223.050	217.218	金庫跡
S5	175.008	254.055	市コンクリート杭
S6	179.208	260.511	市コンクリート杭
S7	184.922	257.362	マンホール枠跡み
S8	195.599	265.463	マンホール枠跡み

測地系	任意座標
測量年月日	平成30年12月9日



作成者

申請人

平成31年1月19日作成

(東京土地家屋調査士会所属)

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。
(千葉県地方事務局印芝局管轄)
令和7年1月20日 東京法務局立川出張所

登記官

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。

(千葉地方支務局柏支局電報)

令和7年1月20日

東京法務局立川出張所

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 次画)

A3判をA4判に縮小

建物図面

家屋番号 32番6

建物の所在 野田市上花輪新町32番地6、32番地17

各階平面図

1 階



求 積

$$5,460 \times 8,645 = 47,201,700$$

床面積 47.20 m²

2 階



求 積

$$0,910 \times 7,280 = 6,624,800$$

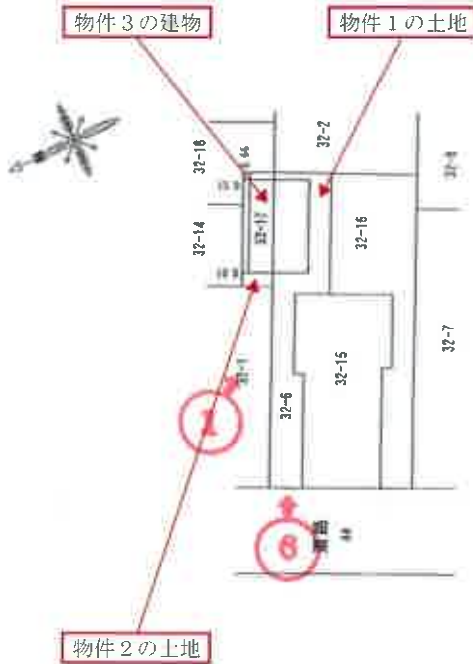
$$3,640 \times 2,730 = 9,937,200$$

$$4,550 \times 3,185 = 14,491,750$$

$$4,095 \times 2,730 = 11,179,350$$

合 計 42,233,100

床面積 42.23 m²



作成者

5月24日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

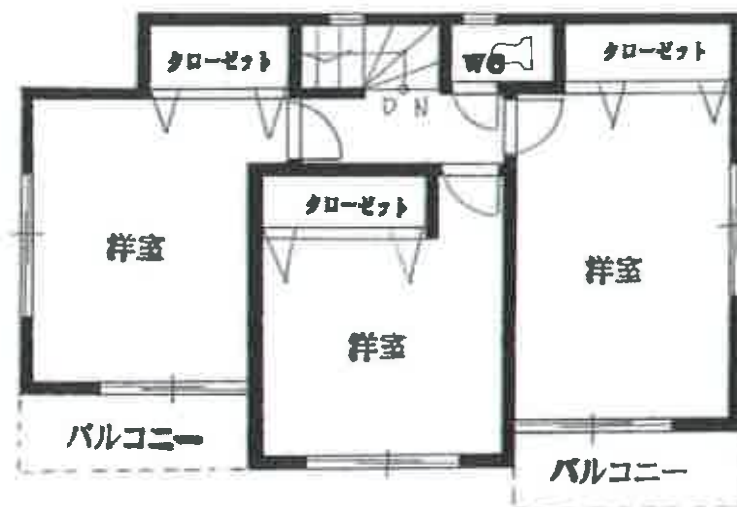
(東京土地家屋調査士会印紙)

間 取 図

評価人作成



1 階



2 階

(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



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



本土地の路地状部分 ⑥





令和 7 年 (ケ) 第 16 号

令和 7 年 4 月 10 日 現地調査

令和 7 年 4 月 15 日 評 価

第 25 - 936 号 発行番号

令和 7 年 4 月 21 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 崎 隆 一 印

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,630,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 1,250,000円
2 (土 地)	金 360,000円
3 (建 物)	金 9,020,000円

- ① 一括価格は、物件1,2,3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1,2の土地価格は物件3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3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
3	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, 2(土地)の現況合計地積は登記簿上の合計地積と概ね等しいと思料する。 ○物件3(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。		

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。

物 件 目 録

- 1 所 在 野田市上花輪新町
 地 番 32番6
 地 目 宅地
 地 積 105.38平方メートル

- 2 所 在 野田市上花輪新町
 地 番 32番17
 地 目 宅地
 地 積 29.99平方メートル

- 3 所 在 野田市上花輪新町32番地6、32番地17
 家屋 番号 32番6
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 47.20平方メートル
 2階 42.23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, 2）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道野田線「野田市駅」の南西方約 1.3km（道路距離） （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	主に戸建住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域。周辺の地勢は概ね平たんである。土地区画整理事業（野田市上花輪土地区画整理事業。昭和48年12月14日換地処分。）が施行された地域で、街路は整然と配置されている。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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第一種高度地区 ※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, 2）	○形状（不整形）、地勢（ほぼ平たん）、接道方位（北西向き）、 間口（約3m）、奥行（約29m）	
接 面 道 路 の 状 況 （物件1, 2）	○北西側市道（33005号線）、幅員（約8m）、系統連続（劣る）、 舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（なし）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側市道は、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, 2	○物件1, 2（宅地）は戸建住宅（物件3）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、 引き込みがある場合を「あり」、 無い場合を「なし」)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	現況面積	物件1,2の現況の合計 地積は、登記簿上の合計 地積と概ね等しいと料する。
土 壌 汚 染 等 (物件1,2)	○1971年～2024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。 2021年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 1990年～2018年 駐車場の一部。建物の記載はない。 1979年～1987年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。現在の街区あり。 1973年 整地中と記載されたエリアの一部。建物の記載はない。 1971年 水田の一部と思われる。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件1,2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1,2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1,2は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に含まれていない（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	○北西側市道を構成する土地（44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		

2 建物の概況及び利用状況等（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(登記簿記載)	平成31年1月15日 新築
	経 過 年 数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造ルーフィングぶき2階建
	屋 根	ルーフィング
	外 壁	サイディング 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス 等
	設 備	浴室、洗面所、水洗トイレ、台所 上水道、公共下水道、都市ガス
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1 階 47.20㎡	増築された部分は確認できなかった。
	2 階 42.23㎡	
	延べ 89.43㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	3LDK
品 等	劣 る	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	新所有 債務者が妻と居住している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。敷地内にスチール製の
	構造・階層・用途	物置があるが、基礎工事がなされていないも
	建築時期・面積	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 (株) 飯田産業柏支店
	主要用途 一戸建ての住宅
	延べ面積 89.43㎡
	構造・階数 木 造 2 階
	工事種別 新 築
	確認済証番号 第HPA-18-10374-1号
	確認済証交付年月日 平成30年10月30日
	検査済証番号 第HPA-18-10374-1号
	検査済証交付年月日 平成31年 2 月22日
	(野田市都市計画課建築指導担当にて確認。)
	○目視の範囲では、特に大きな損傷は確認できなかった。
	○外壁にカビが発生している。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2）

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, 2 (宅 地)	59,200	0.66	135.37	0.95	5,025,000

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－20）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 58,000\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} & = & 59,200\text{円/㎡} \end{array}$$

・時 点 修 正 : 標準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・北 ± 0 %

・地 域 格 差 : 街路条件 △ 2 %

イ 個 別 格 差 : 物件1, 2 方位・北西+ 1 %, 間口狭小△10%,
形状△25%, 合計△34 %

ウ 地 積 : 物件1, 2合計 135.37㎡（登記簿合計面積）

エ 建付減価補正率: 物件1, 2 中古建物の存在を考慮 △ 5 %

(2) 建 物 (物件 3)

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向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
3 (主である建物)	120,000	89.43	0.77	8,263,000

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 6 年，経済的残存耐用年数 19 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 77 % と査定した。

$$1 = (1 - 0.05) \times \frac{6}{6 + 19} = 0.77$$

● 観察減価法

経年相応の状態と判断 ± 0 %

$$\therefore \text{現価率} : 0.77 \times 1.00 = 0.77$$

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, 2)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件 3)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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (千円未満四捨五入) (円) ア×イ＝ウ
1, 2 (宅地)	5,025,000	0.60	法定地上権	3,015,000

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 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)	地 積 割 合 (㎡) 持 分 ウ	占 有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1 (宅 地)	5,025,000	－ 3,015,000	105.38 135.37	1.00	1.00	0.80	1,250,000
2 (宅 地)	5,025,000	－ 3,015,000	29.99 135.37	1.00	1.00	0.80	360,000
3 (建 物)	8,263,000	± 3,015,000	—	1.00	1.00	0.80	9,020,000
一 括 価 格 (合 計)							10,630,000

エ 占 有 減 価： 特になし ±0

オ 市場性修正： 特になし ±0

カ 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

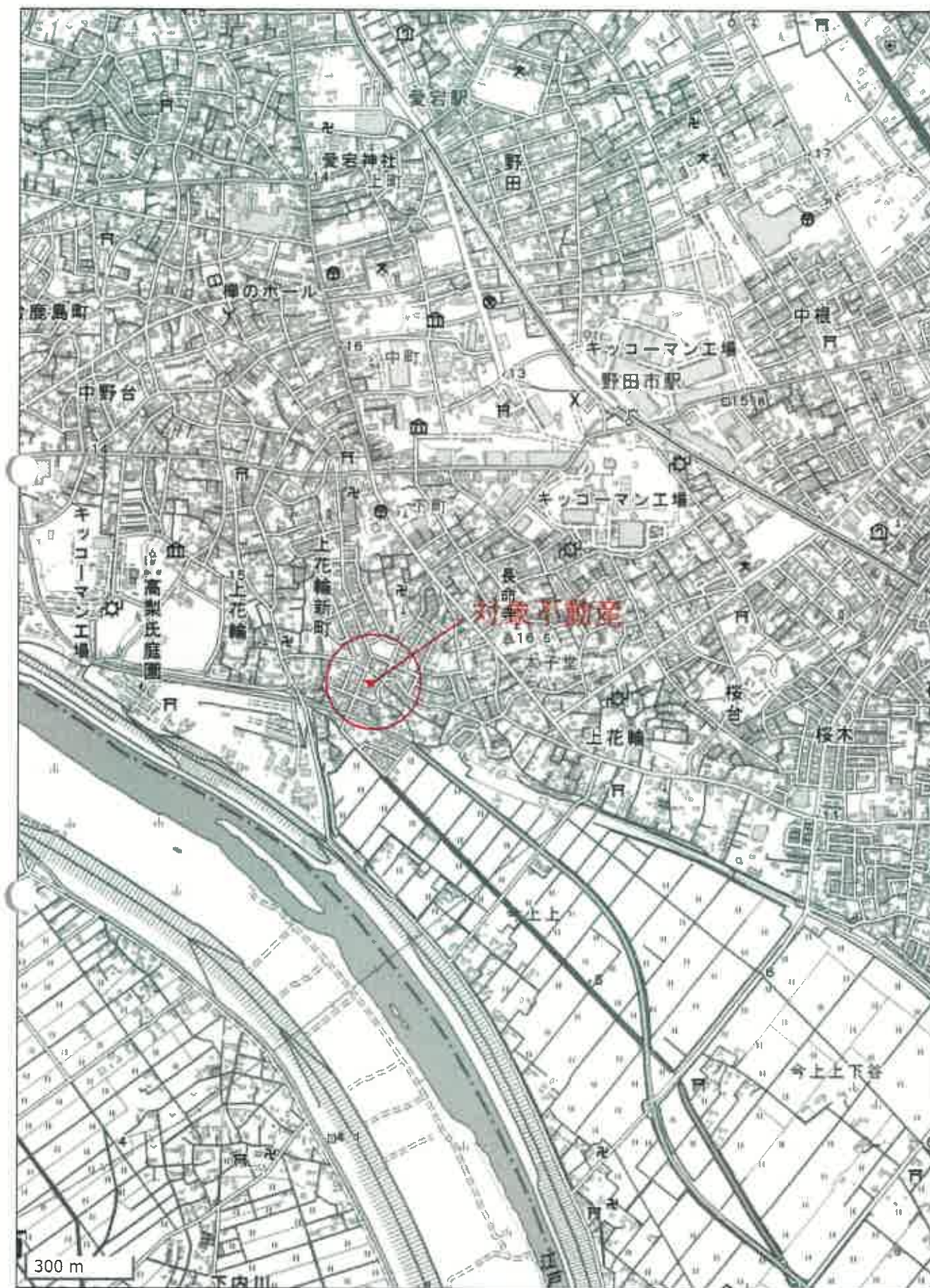
地価公示標準地（野田－20）

所 在	野田市上花輪新町29番2
価 格	58,000円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 野田市駅 の南西方約 1.3km（官報には野田市 1.1kmと記載されている。）
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	145㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北 6.0m市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域 (60/200)
地 域 の 概 要	中小規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

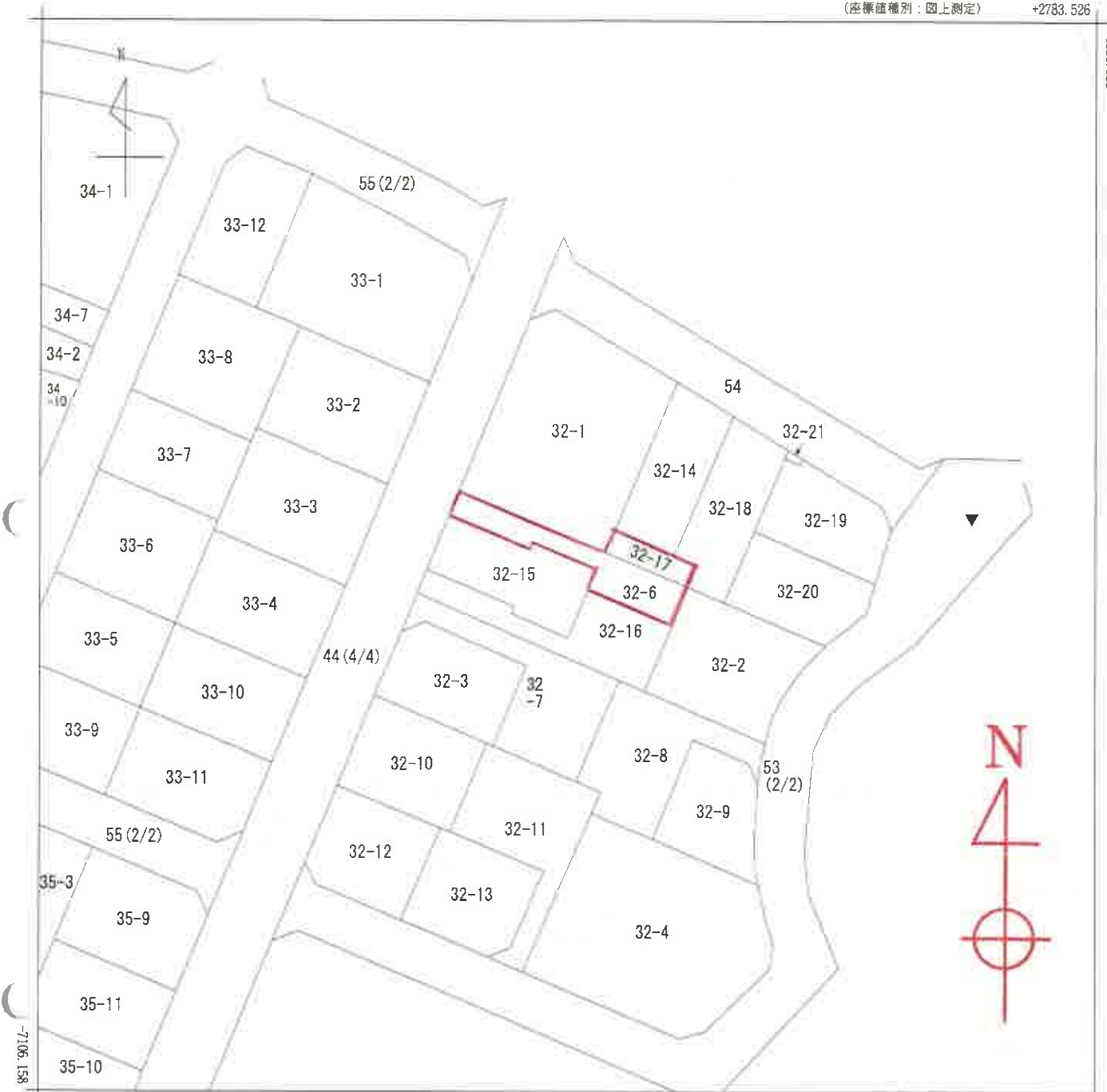
第7 附属資料の表示

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



(座標値種別：図上測定) +2783.526



+2658.526 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	野田市上花輪新町				地番	32番6			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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23年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

A3をA4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。

(千葉県地方税務局柏市管轄)

令和7年1月20日

東京法務局立川出張所

登記簿

地積測量図

地番	32-6、-15、-16
土地の所在	野田市上花輪新町

求積表

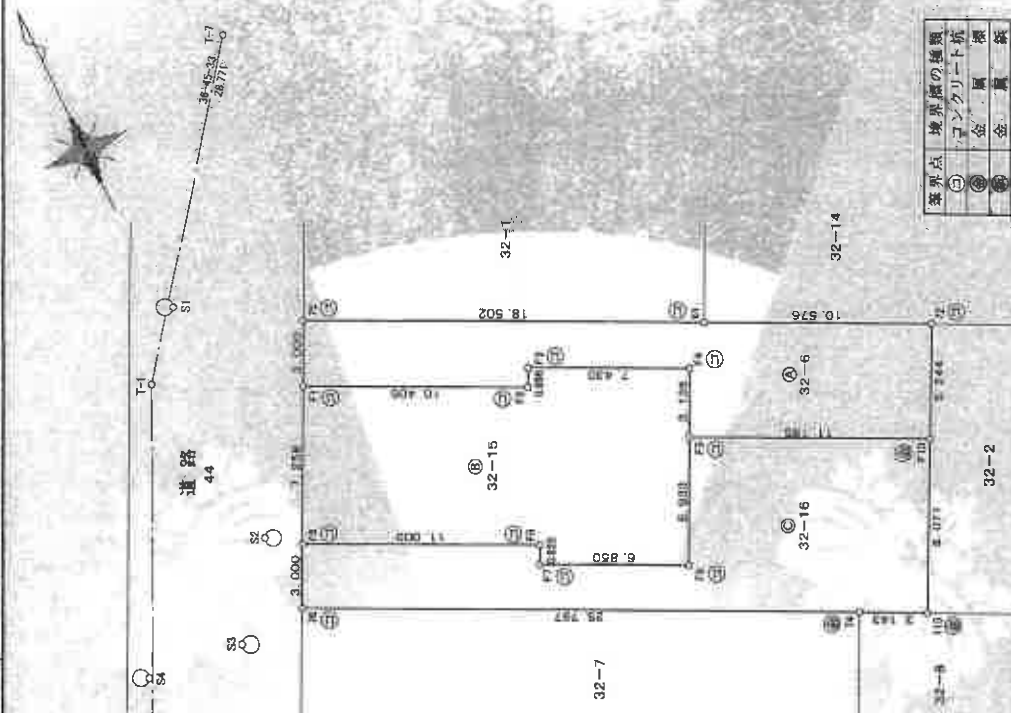
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
32-6	75	199.658	207.552	17.977	3589.251866
	61	191.641	224.228	26.223	5025.401943
	72	187.091	233.775	7.223	1351.358293
	F10	182.390	231.451	-12.411	-2263.642290
	F5	187.222	221.364	-8.733	-1635.009726
	F4	190.049	222.718	-5.347	-1016.192003
	F3	193.259	216.017	-7.083	-1368.853497
	F2	192.460	215.635	-9.766	-1879.564360
	F1	196.955	206.251	-8.083	-1591.987265
				合計	210.762961
32-15				合計面積	105.3814805
				合計地積	105.38

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
32-15	F1	196.955	206.251	12.534	2468.633970
	F2	192.460	215.635	9.766	1879.564360
	F3	193.259	216.017	7.083	1368.853497
	F4	190.049	222.718	5.347	1016.192003
	F5	187.222	221.364	-3.917	-733.348574
	F6	181.871	218.801	-8.741	-1589.734411
	F7	184.830	212.623	-5.779	-1068.132570
	F8	186.564	213.022	-9.522	-1757.892608
	F9	190.415	203.101	-6.771	-1289.299965
				合計	284.835702
32-16				合計面積	142.4178510
				合計地積	142.41

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
32-16	76	187.712	201.800	-21.941	-4118.589992
	F9	190.415	203.101	11.222	2136.837130
	F8	185.564	213.022	9.522	1757.892608
	F7	184.830	212.623	5.779	1068.132570
	F6	181.871	218.801	8.741	1589.734411
	F5	187.222	221.364	12.650	2368.358300
	F10	182.390	231.451	6.511	1187.541290
	115	175.155	227.875	-6.409	-1122.563395
	74	176.518	225.042	-26.075	-4602.705850
				合計	274.532072
32-14				合計面積	137.3160360
				合計地積	137.31

恒久的地物の座標

点名	X座標	Y座標	備考
T-1	200.000	200.000	金属杭
T-2	156.699	179.580	金属杭
T-7	223.050	217.218	金属杭
S1	202.749	202.376	消火栓刻印
S2	191.399	201.669	マンホール刻印
S3	187.426	198.626	マンホール刻印
S4	187.852	194.104	マンホール刻印



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	金属杭
④	刻印
⑤	印
⑥	杭
⑦	杭

縮尺 1/250

申請人

1月19日作図

作成者

(東京工地区画測量士会)

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

(千葉県地方税務局柏支庁管轄)

令和7年1月20日

東京法務局立川出張所

登記官

地積測量図

32-14、-17、-18
-19、-20、-21

野田市上花輪新町

土地の所在

求積表

地番	① 32-14	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
B1		211.108	253.580	14.585	3087.052316
F14		206.961	239.983	-1.276	-264.082236
F12		180.929	232.304	-14.658	-2773.14254
F11		184.208	225.457	1.276	247.809196
			合計		277.883234
			合計面積		138.8419170 m

地番	② 32-17	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
G1		181.641	224.228	-8.378	-1594.068838
F11		184.208	225.457	8.076	1505.423004
F12		190.929	232.304	9.539	1831.271731
F13		189.639	234.930	1.471	278.958969
F2		187.091	233.775	-10.708	-2014.595888
			合計		59.988782
			合計面積		29.9943910 m

地番	③ 32-18	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
F14		206.961	239.983	14.080	2914.010880
F15		202.757	246.384	1.932	391.728524
F16		193.427	241.915	-8.459	-1636.198993
F17		185.097	237.925	-8.140	-1806.689880
F2		187.091	233.775	-2.929	-647.892539
F13		189.639	234.930	-1.471	-278.958969
F12		190.929	232.304	4.907	952.143223
			合計		288.062746
			合計面積		144.0316230 m

地番	④ 32-19	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
NO					
F19		201.792	245.921	5.810	1172.451620
F20		200.928	247.728	2.150	431.892200
F21		201.640	248.071	9.651	1946.114499
G4		195.538	257.376	10.319	1997.450010
109		192.651	258.268	-1.247	-240.248257
F18		195.619	256.128	-16.371	-3055.156615
F16		193.427	241.915	-10.208	-1974.502810
			合計		478.041157
			合計面積		130.035785 m



測量員	測量員	測量員	測量員	測量員
①	②	③	④	⑤
田中 浩二	佐藤 健一	鈴木 一郎	高橋 三郎	山田 五郎

申請人

〒170 0000 日野市

作成者

土地測量

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。

(千葉地方裁判所 民事部 係)

令和7年1月20日

東京法務局 立川出張所

登記官

各階平面図

建物階平面図

32番6

野田市上花輪新町32番地6、32番地17

建物の所在

1 階

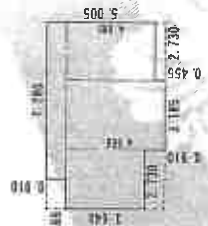


求積

$$5.460 \times 8.645 = 47.20100$$

床面積	47.20 m ²
-----	----------------------

2 階



求積

$$0.910 \times 7.280 = 6.62480$$
$$3.640 \times 2.730 = 9.93720$$
$$4.550 \times 3.185 = 14.48750$$
$$4.095 \times 2.730 = 11.179350$$

合計	42.233100
床面積	42.23 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

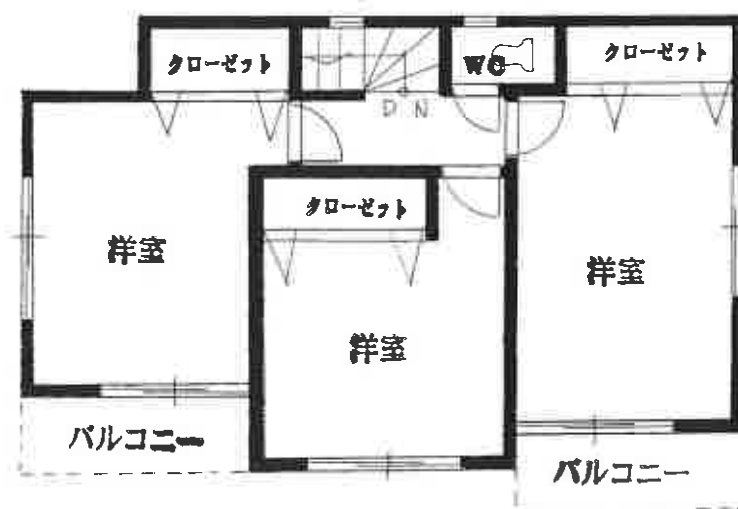
(東京法務局 民事部 係)

A3をA4に縮小

間取図



1階



2階

