

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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	12, 580, 000 10, 064, 000	一括	2, 516, 000	74, 183	21, 194
1	1, 510, 000				
2	11, 070, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 7 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 9 0 平方メートル
2 階 3 8. 7 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月13日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 7 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 9 0 平方メートル
2 階 3 8 . 7 1 平方メートル |

令和8年（ケ）第46号
令和8年6月19日受理
令和8年7月13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 関根 裕 幸

（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 | 7 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 7 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 9 0 平方メートル
2 階 3 8 . 7 1 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（住居表示未実施区域）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	3枚目「その他の事項」のとおり	
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 { 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	3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 [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

(2 枚目)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 西側隣地（724番5・宅地・7.22㎡、以下「件外土地」という。）と一体となって本建物の敷地（土間コンクリート部分）として利用されているが、件外土地は本競売手続の対象になっていないため、買受人は件外土地を当然には利用できない。
- 3 西側は幅員約5.6メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・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に指定されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約3年であり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 1階の洋室では以前まで猫が2匹飼育されていたとのことであり、これに伴う汚損がある。
 - (2) 1階のリビングダイニングの天井及び2階の洋室（北東側及び南東側）の壁面にシミがある。
- 3 屋根にはソーラーパネルが設置されているところ、所有権留保の有無等の詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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 本建物には私が一人で住んでいます。 2 自己破産予定で弁護士にお願いしており、権利証だとかは弁護士に預けています。 3 室内を片付けられていませんが大丈夫でしょうか。 (以上、令和8年6月23日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、本建物には私が一人で住んでいます。以前まで1階の洋室で猫を2匹飼っていましたが、元妻に引き取ってもらったので、現在は何も飼っていません。1階の洋室は猫を飼っていたときのままで片付けていないので汚れています。 2 住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害ありませんでした。気になっていることとしては、ここに住み始めて1年くらい経ってから、1階のリビングダイニングの天井に帯状のシミのようなものが浮き上がってきており、2階の壁面には赤色や水色のようなシミが浮き上がってきていることです。また、壁面と天井のクロス継ぎ目の露出が目立ってきています。 3 屋根のソーラーパネルについては、ここに住み始めてすぐのころに住宅ローンとは別にローンを組んで設置しました。蓄電池もあったと思います。以前は売電と自家用の電力を賄うために使用していましたが、室内のコントロールパネルからの発信音がうるさかったため、現在はコントロールパネルを取り外しており、稼働させていません。住宅ローンの支払いと同じく、この支払いもできていません。手元に書類がないので所有権留保の有無等の詳細は分かりません。 4 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。なお、西側隣地(724番5)については、本土地及び本建物とともに売買代金を支払っていますが、私への所有権移転登記をしないまま現在に至っていると認識しており、ここを分譲した不動産業者からも同様の連絡を受けています。ただ、建築確認申請にあたって、西側隣地(724番5)も本建物の敷地としたのかどうかは、当時、元妻が対応していたので私は分かりません。 (以上、令和8年7月7日物件所在地で面談)
■ 申立債権者担当者	(西側隣地(724番5)について、本土地及び本建物とともに売買代金が支払われており、債務者兼所有者への所有権移転登記をしないまま現在に至っているという事実があるのかどうかを確認したところ) 1 融資関係書類を確認しましたが、そういった事実は確認できませんでした。 2 西側隣地(724番5)の不動産登記情報を取得して確認したところ、令和7年に分筆されて現在の形状になっているので、債務者兼所有者が本土地及び本建物を購入した後の話になるのではないかと思います。 (以上、令和8年7月9日電話で聴取)

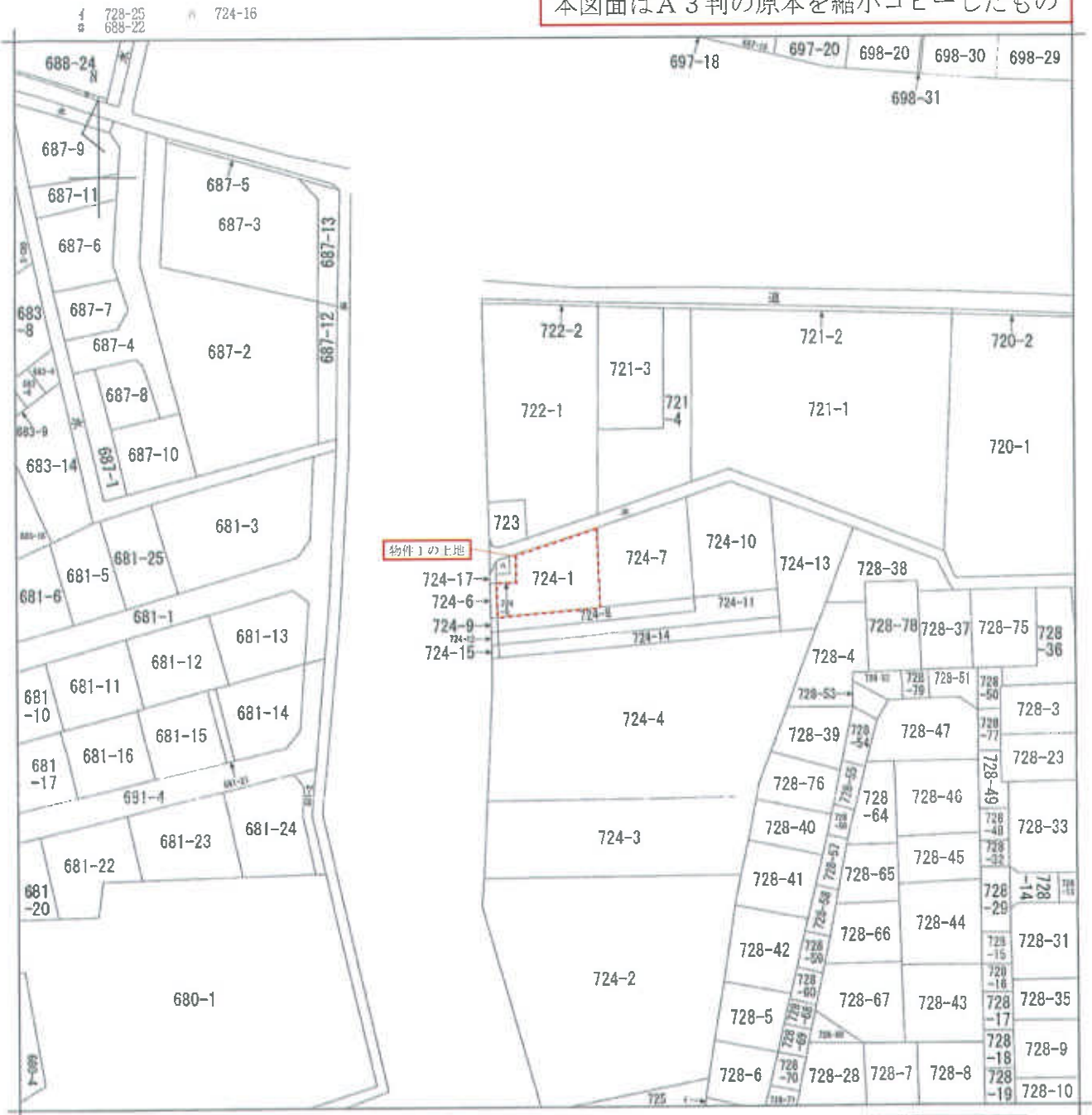
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月23日 (火) 13:20 - 13:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和8年6月23日 (火) 14:55 - 15:10	野田市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和8年6月23日 (火) 17:10 - 17:15	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和8年6月25日 (木) 16:05 - 16:10	千葉地方法務局 松戸支局	西側隣地(件外土地を含む。)の不動産登記事項証 明書の交付を請求
令和8年7月7日 (火) 10:50 - 11:45	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者兼所有者と面談
令和8年7月8日 (水) 11:35 - 11:40	千葉地方法務局 松戸支局	件外土地の地積測量図の交付を請求
令和8年7月9日 (木) 16:15 - 16:20	当庁執行官室 (電話)	申立債権者担当者に電話し、件外土地について確認
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 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	野田市木間ヶ瀬字上羽貴				地 番	724番1			
出力縮	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					備 付 年月日 (原図)	昭和58年10月12日			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。

令和8年3月12日
千葉地方法務局柏支局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

登記年月日：令和5年1月31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8年3月12日 千葉地方方法務局 相支局 登記官

地積測量図

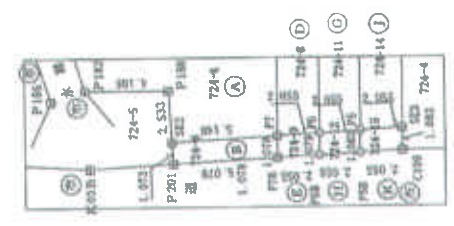
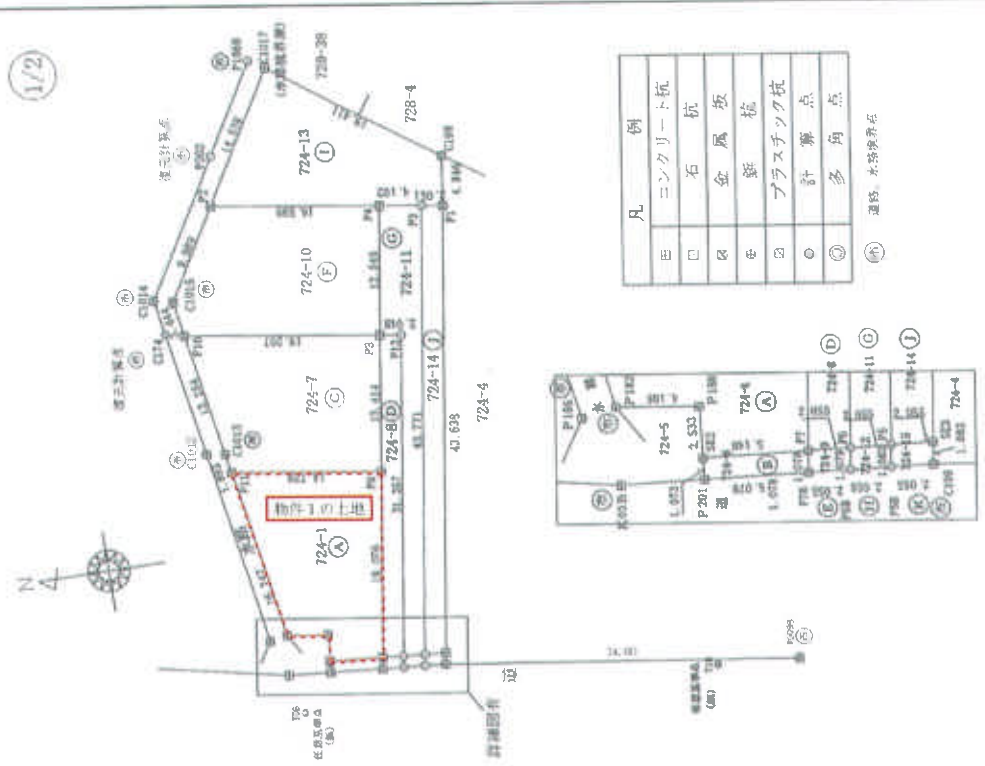
地番 724-1
724-6~724-15
土地の所在 野田市木間ヶ原字上羽真

座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
T08	515,241	497,532	
T10	474,715	496,117	
G174	523,136	536,123	
C198	493,690	549,205	
C199	500,917	500,168	
C1013	519,158	523,632	
C1015	521,917	539,086	
C1017	509,592	560,337	
P1	494,397	544,411	
P2	516,906	547,727	
P3	496,426	544,710	
P4	500,484	545,396	
P5	502,807	501,407	
P6	502,965	500,337	
P6	504,855	501,576	
P6B	506,012	500,507	
P7	506,903	501,743	
P7B	507,060	500,676	
P8	502,310	532,896	
P9	504,262	519,625	
P10	521,312	535,696	
P11	518,826	521,770	
P12	500,284	532,597	
P182	515,882	506,284	
P189B	511,126	561,227	
P188	511,821	504,688	
P201	512,122	501,095	
SE2	512,032	502,164	
SE3	500,759	501,239	

恒久的建築物座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標
M038	516,223	501,434	
P186	517,617	504,977	
C1012	520,969	523,894	
C1014	523,733	539,492	
R00085	466,777	485,551	



凡 例	
田	コンクリート杭
□	石 杭
▨	金 風 板
≡	鉄 杭
□	プラスチック杭
○	計 算 点
◎	多 角 点
△	道路 水落排水点

令和 4 年 1 月 7 日 測量 座標系 任意座標

縮尺 1/500

申請人

(令和 5 年 1 月 23 日作成)

作製者

登記年月日：令和5年1月31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8年3月12日 千葉地方裁判所 相支局

登記号

請求番号：12-2

地積測量図

724-1
724-6~724-15

土地の所在 野田市木間ヶ瀬字上羽真

2/2

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	(X _{n+1} -X _{n-1})・Y _n
地番 (A) 724-1	F1	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F2	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F3	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
	F4	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F5	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
地番 (B) 724-6	F6	521.210	519.624	18.900	10194.88000
	F7	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F8	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F9	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F10	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
地番 (C) 724-7	F11	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F12	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F13	521.210	519.624	18.900	10194.88000
	F14	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F15	518.829	518.776	11.000	620.76186
地番 (D) 724-8	F16	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F17	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
	F18	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F19	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F20	521.210	519.624	18.900	10194.88000
地番 (E) 724-9	F21	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F22	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F23	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F24	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
	F25	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
地番 (F) 724-10	F26	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F27	521.210	519.624	18.900	10194.88000
	F28	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F29	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F30	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
合計					2.21

物件1の上地

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	(X _{n+1} -X _{n-1})・Y _n
地番 (G) 724-11	F31	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F32	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F33	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
	F34	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F35	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
地番 (H) 724-12	F36	521.210	519.624	18.900	10194.88000
	F37	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F38	518.829	518.776	11.000	620.76186
	F39	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F40	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
地番 (I) 724-13	F41	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F42	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F43	521.210	519.624	18.900	10194.88000
	F44	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F45	518.829	518.776	11.000	620.76186
地番 (J) 724-14	F46	518.845	518.784	-2.000	-1032.02075
	F47	511.871	504.080	-8.864	-1832.04000
	F48	512.368	512.154	-4.931	-2454.44352
	F49	506.870	501.742	-1.776	-2671.40116
	F50	521.210	519.624	18.900	10194.88000
合計					2.21

合計面積 1144.939520 m²

令和4年1月7日測量 座標系 任意座標

作製者

申請人

縮尺

500

(令和5年1月23日作成)

(2/2)

登記年月日：令和7年3月5日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉県地方務局松戸支局)

令和8年7月8日

千葉県地方務局松戸支局

登記官

地積測量図

地番 724-5, 724-16, 724-17

土地の所在 野田市木間ヶ瀬字上羽賀

地番 (A) 724-5				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1}	(X _{n+1} - X _{n-1}) × Y _n
610	513.892	502.254	3.843	1791.87412
6011	513.894	504.094	2.000	1022.49520
60128	513.794	503.205	-1.740	-870.79410
601	513.824	502.313	-1.760	-885.38255
602	513.007	502.154	-2.100	-1056.88802
618	511.821	504.042	3.200	1547.01866
合計				14.44624
合計面積				1722.179
地番 (B) 724-16				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1}	(X _{n+1} - X _{n-1}) × Y _n
601	513.924	502.317	-1.436	-726.86267
602	513.794	502.094	1.740	870.79410
60128	513.664	504.094	2.800	1407.51820
6018	513.398	502.523	-2.400	-1216.27282
606	513.346	502.428	-1.076	-540.37616
合計				2.70548
合計面積				2.947749
地番 (C) 724-17				
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _{n-1}	(X _{n+1} - X _{n-1}) × Y _n
604	515.386	502.428	1.844	939.40732
601A	513.901	501.233	3.124	1564.37660
605	511.072	501.072	-1.800	-902.54520
602	512.433	502.154	3.120	1566.25812
合計				5.43645
合計面積				2.737445
合計面積				2.71

座標一覽表

総計面積 12.5581355 m²

測量名	X	座標 Y	座標
6010	513.794	503.905	
6011	513.924	502.317	
60128	515.664	504.064	
6038	516.223	501.434	
60118	516.336	499.577	
6182	516.182	506.284	
6188	517.617	504.977	
6188	511.821	504.688	
6201	512.122	501.095	
602	512.032	502.164	
604	515.245	502.428	
601A	513.901	501.220	
6018	515.398	502.563	
603	517.367	503.564	
604	518.978	501.992	
6053	517.895	502.283	

(日測法による)



凡 例	
四	コンクリート杭
五	石 杭
六	金 網 杭
七	鉄 杭
八	プラスチック杭
九	計 算 点

(市) 市・民地境界
(恒) 恒久的地物

令和 7 年 1 月 2 5 日測量 座標系 任意座標

作製者

申請人

(令和 7 年 2 月 10 日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

千葉地方法院柏支局

請求番号: 12-3

各階平面圖

呼番匪案

建物の所在

物件2の建物

物件 2 の建物

求 預 養

求 積 表	2.730 × 3.640	9.937200
	0.455 × 0.910	0.414050
	5.460 × 5.460	29.811600
	2.275 × 3.640	8.281000
	3.640 × 5.915	21.530600
	1.365 × 0.683	0.932295

合計	70.906745
床面積	70.9067 m ²

乙站

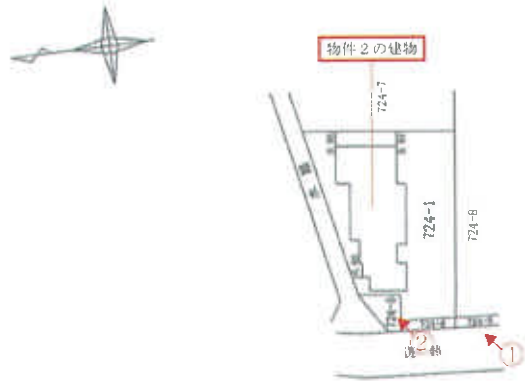
物件2の建物

数
理
代

4.550 ×	5.460	=	74.843000
3.185 ×	4.095	=	13.042575
0.910 ×	0.910	=	0.828100
合 計			38.713675
床面積			38.7136 m ²

合 計	38.713675
床面積	38.7136 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



物件2の建物

縮尺 250

人請申

縮尺 500

(令和 三年 7 月 31 日作成)

間 取 図

評価人作成

4



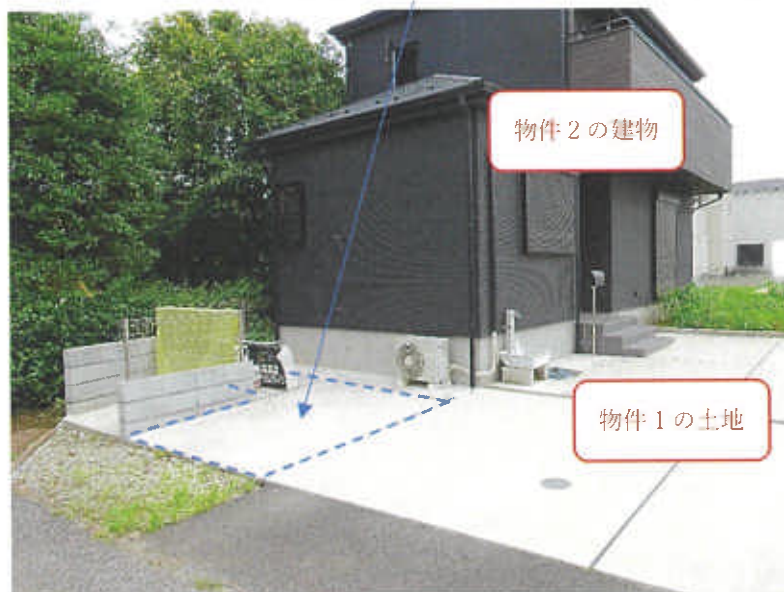
令和8年（ケ）第46号 野田市木間ヶ瀬724番地1
家屋番号 724番1

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



件外土地（「---」はおおよその境界線を示す。）②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面）⑤



1階（浴室）⑥



2階（洋室（南東側））⑦



令和 8 年 (ケ) 第 4 6 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 2 7 日 評 価
第 1268672 (ケ - 1429) 発行番号
令和 8 年 7 月 2 9 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 12,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,510,000円
物件2（建物）	金 11,070,000円

- 1 一括価格は、物件1・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		

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 | 7 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 3 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木間ヶ瀬字上羽貫 7 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 9 0 平方メートル
2 階 3 8 . 7 1 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)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「川間駅」の北方，道路距離約7.7km バス停「上羽貫」の東方，道路距離約220m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅に工場が混在し，農地，駐車場も見られ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 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，第1種高度地区	
画 地 条 件	形状（ほぼ台形），地勢（ほぼ平坦），接道方向（西），間口（約5m），奥行（約18m），地積203.84㎡(登記)		
接面道路の状況 (特記事項参照)	西側市道(93577)，幅員（約5.6m），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3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土地は，物件2建物の敷地，庭，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，戸建住宅等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。)	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり		
土 壌 汚 染 等	山林を宅地に造成されており，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	「接面道路の状況」に付き、建築確認担当者によると、接面道路は、対面側の一部が既存道路として築造されており、市道と併せて幅員4 m以上の既存道路として扱われている。対象地接面部分は、市に帰属しているので、全体として拡幅がされた既存道路としているとのことである。市道担当者によると市道としての認定は、現況の道路部分全体となる。対面側の一部が私有地となっているので、私有地を含んで道路法上の道路であると思われるとのことである。 北西側ゴミ置き場周辺部分の7 2 4 番 5（件外地）は、本件土地と一体で土間コンクリートが打設されている。

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	令和5年7月29日新築 3年 18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 フローリング等 上水道、下水道、電気、IHコンロ 太陽光発電パネル、ヒートポンプ給湯器、貯湯ユニット、蓄電池
床 面 積 (現 況)	概ね登記記録数量と同等である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 4LDK
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	1階リビングダイニング天井や2階東側居室壁や天井に部分的なシミが見られる。以前に猫を飼育していた1階居室内は汚臭や汚損が認められる。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	所有者が居住の用に供している。	

特 記 事 項	建築確認：令和5年3月8日第SJK-KX225657040号，完了検査済である。 前記「仕様」「その他」記載の機器について，所有者によると本件建物の引き渡しを受けた後，購入したものである。その費用も借り入れたが現在支払いを停止している。その使用については，コントロール機器を一時的に取り外しているが，接続すれば使用可能であるとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	20,600	1.00	203.84	0.9	3,779,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田－8）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/110 = 20,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋3

◇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：やや不整形－2，方位＋2，総和±0

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2（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
2	210,000	109.61	0.519	11,946,000

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(%)		
2	5	18	3	86.43	60	51.9

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	3,779,000	0.5	法定地上権	1,890,000

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	3,779,000	－1,890,000	1.0	1.00	0.8	1,510,000
2	11,946,000	＋1,890,000	1.0	1.00	0.8	11,070,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						12,580,000

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－8）

所 在 千葉県野田市木間ヶ瀬字上羽貫730番39

価 格 23,300円/㎡

位 置 東武野田線「川間駅」の北方道路距離約7200mに位置する。

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 126㎡

供給処理施設 水道、ガス、下水

接 面 街 路 南西側幅員4m市道

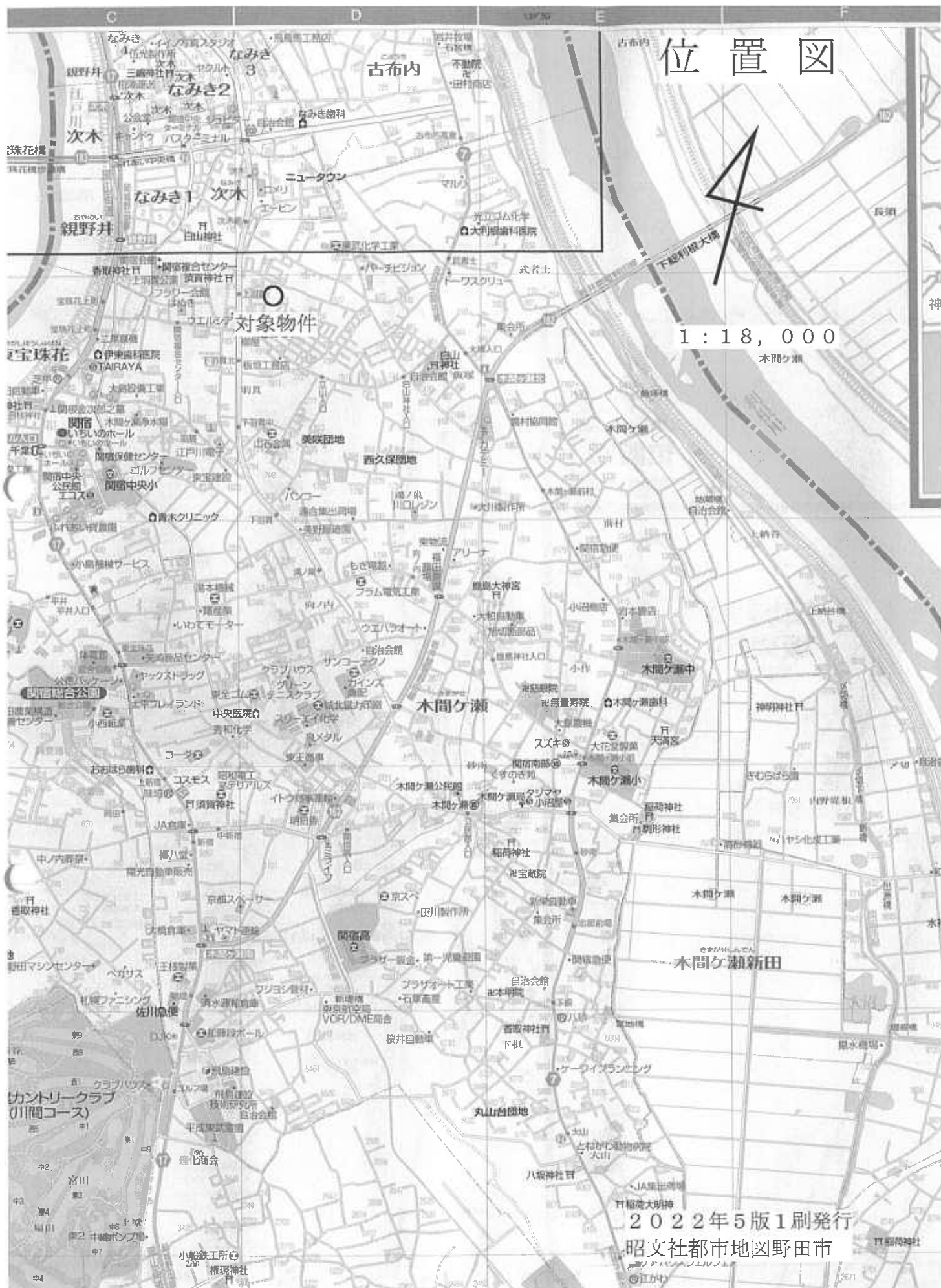
用 途 指 定 等 第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

地 域 の 概 要 小規模住宅、駐車場、空地も見られる住宅地域

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

1:18,000

2022年5版1刷発行
昭文社都市地図野田市

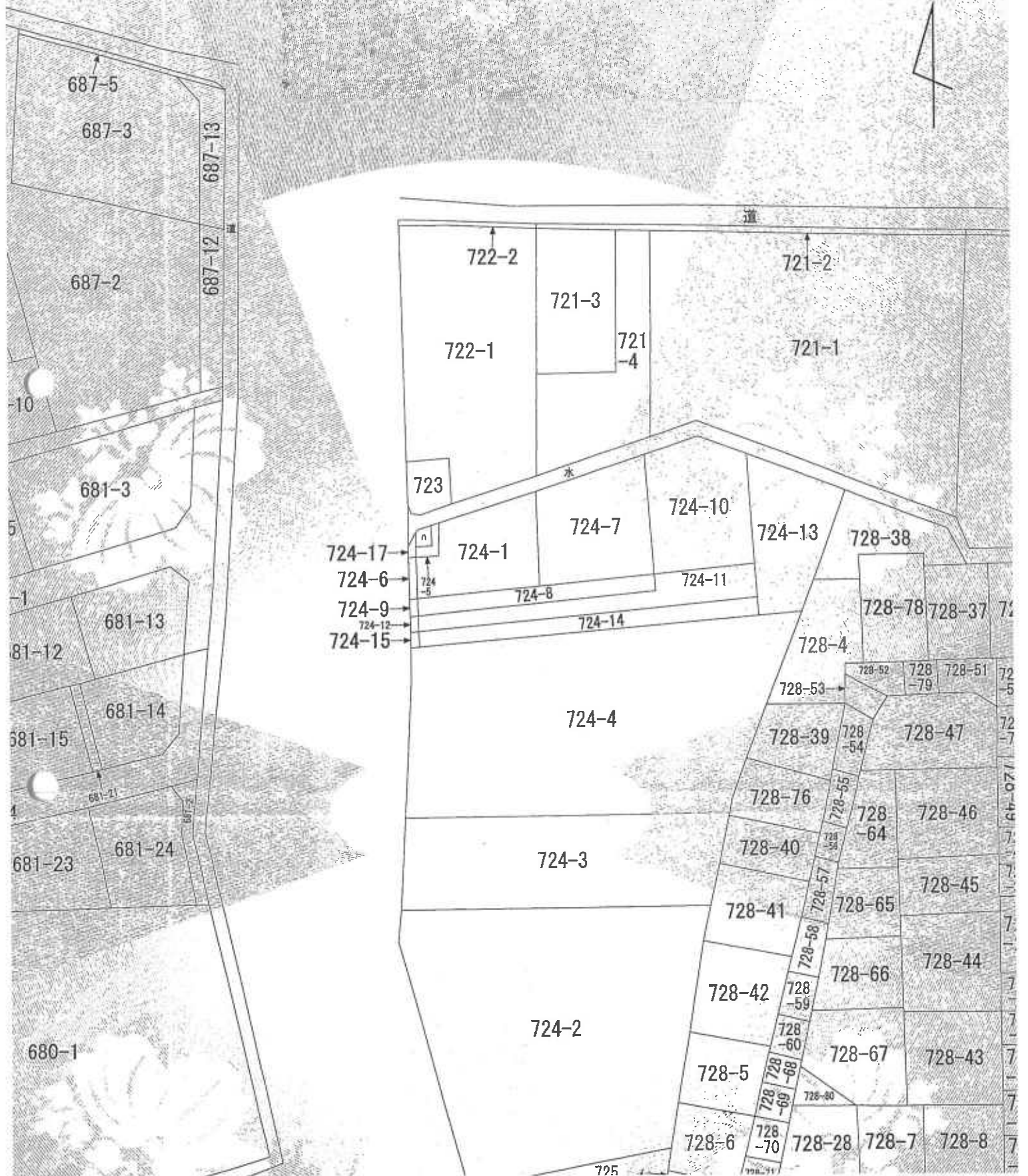
697-18

697-20

698-20

698-30

698-31



測量地積地

724-1
724-6~724-15

野田市の市木間瀬字上羽真

土地の所在

座標一覧表

測点号	X	座標 Y	座標
T00	515,241	497,532	
T18	474,715	496,117	
C174	523,136	536,123	
C198	492,990	540,205	
C199	500,917	500,168	
C1013	519,158	523,633	
C1015	527,917	539,086	
C1017	509,592	560,337	
P1	494,397	544,411	
P2	516,906	547,727	
P3	495,426	544,710	
P4	500,484	546,308	
P5	502,807	501,407	
P50	502,545	500,337	
P6	504,855	501,575	
P60	505,012	500,507	
P7	505,003	501,743	
P70	507,060	500,676	
P8	502,310	532,898	
P9	504,262	515,695	
P10	521,312	535,696	
P11	518,825	521,778	
P12	500,284	532,597	
P162	515,882	505,284	
P168	511,126	561,277	
P188	511,821	504,688	
P201	512,122	501,095	
SE2	512,032	502,164	
RE3	500,754	501,239	

恒久的地物座標一覧表

測点号	X	座標 Y	座標
M335	516,223	501,434	
T195	517,617	504,977	
C1012	510,569	523,834	
C1014	523,733	539,452	
H0090	466,177	495,551	

令和 4 年 1 月 7 日 測量 座標系 任意座標

土地家屋調査士

(令和 5 年 1 月 23 日付)

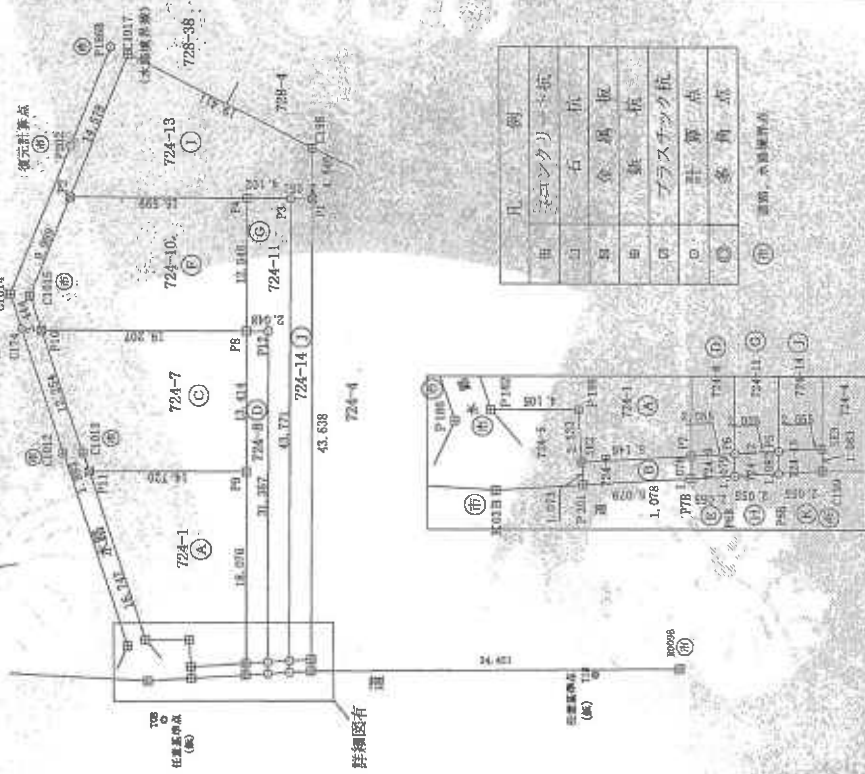
作製者

申請人

備考

500

1/2



材料	単位	数量
コンクリート	m ³	1.078
鉄筋	kg	1.078
金網	m ²	1.078
プラスチック杭	m	1.078
計算点	点	1.078
多角点	点	1.078

面積、体積計算表



面積、体積計算表

1/2

A3をA4に縮小した。

地 積 測 量 図

724-1
724-6~724-15

地 番

土地の所在 野田市木間ヶ瀬字上羽貫

2/2

地 番	(A) 724-1	(B) 724-6	(C) 724-7	(D) 724-8	(E) 724-9	(F) 724-10
NO	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n	X _n
P1	518,828	523,770	523,770	523,770	523,770	523,770
P2	518,835	523,784	523,784	523,784	523,784	523,784
P3	518,842	523,798	523,798	523,798	523,798	523,798
P4	518,849	523,812	523,812	523,812	523,812	523,812
P5	518,856	523,826	523,826	523,826	523,826	523,826
P6	518,863	523,840	523,840	523,840	523,840	523,840
P7	518,870	523,854	523,854	523,854	523,854	523,854
P8	518,877	523,868	523,868	523,868	523,868	523,868
P9	518,884	523,882	523,882	523,882	523,882	523,882
P10	518,891	523,896	523,896	523,896	523,896	523,896
P11	518,898	523,910	523,910	523,910	523,910	523,910
P12	518,905	523,924	523,924	523,924	523,924	523,924
P13	518,912	523,938	523,938	523,938	523,938	523,938
P14	518,919	523,952	523,952	523,952	523,952	523,952
P15	518,926	523,966	523,966	523,966	523,966	523,966
P16	518,933	523,980	523,980	523,980	523,980	523,980
P17	518,940	523,994	523,994	523,994	523,994	523,994
P18	518,947	524,008	524,008	524,008	524,008	524,008
P19	518,954	524,022	524,022	524,022	524,022	524,022
P20	518,961	524,036	524,036	524,036	524,036	524,036
P21	518,968	524,050	524,050	524,050	524,050	524,050
P22	518,975	524,064	524,064	524,064	524,064	524,064
P23	518,982	524,078	524,078	524,078	524,078	524,078
P24	518,989	524,092	524,092	524,092	524,092	524,092
P25	518,996	524,106	524,106	524,106	524,106	524,106
P26	519,003	524,120	524,120	524,120	524,120	524,120
P27	519,010	524,134	524,134	524,134	524,134	524,134
P28	519,017	524,148	524,148	524,148	524,148	524,148
P29	519,024	524,162	524,162	524,162	524,162	524,162
P30	519,031	524,176	524,176	524,176	524,176	524,176
P31	519,038	524,190	524,190	524,190	524,190	524,190
P32	519,045	524,204	524,204	524,204	524,204	524,204
P33	519,052	524,218	524,218	524,218	524,218	524,218
P34	519,059	524,232	524,232	524,232	524,232	524,232
P35	519,066	524,246	524,246	524,246	524,246	524,246
P36	519,073	524,260	524,260	524,260	524,260	524,260
P37	519,080	524,274	524,274	524,274	524,274	524,274
P38	519,087	524,288	524,288	524,288	524,288	524,288
P39	519,094	524,302	524,302	524,302	524,302	524,302
P40	519,101	524,316	524,316	524,316	524,316	524,316
P41	519,108	524,330	524,330	524,330	524,330	524,330
P42	519,115	524,344	524,344	524,344	524,344	524,344
P43	519,122	524,358	524,358	524,358	524,358	524,358
P44	519,129	524,372	524,372	524,372	524,372	524,372
P45	519,136	524,386	524,386	524,386	524,386	524,386
P46	519,143	524,400	524,400	524,400	524,400	524,400
P47	519,150	524,414	524,414	524,414	524,414	524,414
P48	519,157	524,428	524,428	524,428	524,428	524,428
P49	519,164	524,442	524,442	524,442	524,442	524,442
P50	519,171	524,456	524,456	524,456	524,456	524,456
P51	519,178	524,470	524,470	524,470	524,470	524,470
P52	519,185	524,484	524,484	524,484	524,484	524,484
P53	519,192	524,498	524,498	524,498	524,498	524,498
P54	519,199	524,512	524,512	524,512	524,512	524,512
P55	519,206	524,526	524,526	524,526	524,526	524,526
P56	519,213	524,540	524,540	524,540	524,540	524,540
P57	519,220	524,554	524,554	524,554	524,554	524,554
P58	519,227	524,568	524,568	524,568	524,568	524,568
P59	519,234	524,582	524,582	524,582	524,582	524,582
P60	519,241	524,596	524,596	524,596	524,596	524,596
P61	519,248	524,610	524,610	524,610	524,610	524,610
P62	519,255	524,624	524,624	524,624	524,624	524,624
P63	519,262	524,638	524,638	524,638	524,638	524,638
P64	519,269	524,652	524,652	524,652	524,652	524,652
P65	519,276	524,666	524,666	524,666	524,666	524,666
P66	519,283	524,680	524,680	524,680	524,680	524,680
P67	519,290	524,694	524,694	524,694	524,694	524,694
P68	519,297	524,708	524,708	524,708	524,708	524,708
P69	519,304	524,722	524,722	524,722	524,722	524,722
P70	519,311	524,736	524,736	524,736	524,736	524,736
P71	519,318	524,750	524,750	524,750	524,750	524,750
P72	519,325	524,764	524,764	524,764	524,764	524,764
P73	519,332	524,778	524,778	524,778	524,778	524,778
P74	519,339	524,792	524,792	524,792	524,792	524,792
P75	519,346	524,806	524,806	524,806	524,806	524,806
P76	519,353	524,820	524,820	524,820	524,820	524,820
P77	519,360	524,834	524,834	524,834	524,834	524,834
P78	519,367	524,848	524,848	524,848	524,848	524,848
P79	519,374	524,862	524,862	524,862	524,862	524,862
P80	519,381	524,876	524,876	524,876	524,876	524,876
P81	519,388	524,890	524,890	524,890	524,890	524,890
P82	519,395	524,904	524,904	524,904	524,904	524,904
P83	519,402	524,918	524,918	524,918	524,918	524,918
P84	519,409	524,932	524,932	524,932	524,932	524,932
P85	519,416	524,946	524,946	524,946	524,946	524,946
P86	519,423	524,960	524,960	524,960	524,960	524,960
P87	519,430	524,974	524,974	524,974	524,974	524,974
P88	519,437	524,988	524,988	524,988	524,988	524,988
P89	519,444	525,002	525,002	525,002	525,002	525,002
P90	519,451	525,016	525,016	525,016	525,016	525,016
P91	519,458	525,030	525,030	525,030	525,030	525,030
P92	519,465	525,044	525,044	525,044	525,044	525,044
P93	519,472	525,058	525,058	525,058	525,058	525,058
P94	519,479	525,072	525,072	525,072	525,072	525,072
P95	519,486	525,086	525,086	525,086	525,086	525,086
P96	519,493	525,100	525,100	525,100	525,100	525,100
P97	519,500	525,114	525,114	525,114	525,114	525,114
P98	519,507	525,128	525,128	525,128	525,128	525,128
P99	519,514	525,142	525,142	525,142	525,142	525,142
P100	519,521	525,156	525,156	525,156	525,156	525,156
P101	519,528	525,170	525,170	525,170	525,170	525,170
P102	519,535	525,184	525,184	525,184	525,184	525,184
P103	519,542	525,198	525,198	525,198	525,198	525,198
P104	519,549	525,212	525,212	525,212	525,212	525,212
P105	519,556	525,226	525,226	525,226	525,226	525,226
P106	519,563	525,240	525,240	525,240	525,240	525,240
P107	519,570	525,254	525,254	525,254	525,254	525,254
P108	519,577	525,268	525,268	525,268	525,268	525,268
P109	519,584	525,282	525,282	525,282	525,282	525,282
P110	519,591	525,296	525,296	525,296	525,296	525,296
P111	519,598	525,310	525,310	525,310	525,310	525,310
P112	519,605	525,324	525,324	525,324	525,324	525,324
P113	519,612	525,338	525,338	525,338	525,338	525,338
P114	519,619	525,352	525,352	525,352	525,352	525,352
P115	519,626	525,366	525,366	525,366	525,366	525,366
P116	519,633	525,380	525,380	525,380	525,380	525,380
P117	519,640	525,394	525,394	525,394	525,394	525,394
P118	519,647	525,408	525,408	525,408	525,408	525,408
P119	519,654	525,422	525,422	525,422	525,422	525,422
P120	519,661	525,436	525,436	525,436	525,436	525,436
P121	519,668	525,450	525,450	525,450	525,450	525,450
P122	519,675	525,464	525,464	525,464	525,464	525,464
P123	519,682	525,478	525,478	525,478	525,478	525,478
P124	519,689	525,492	525,492	525,492	525,492	525,492
P125	519,696	525,506	525,506	525,506	525,506	525,506
P126	519,703	525,520	525,520	525,520	525,520	525,520
P127	519,710	525,534	525,534	525,534	525,534	525,534
P128	519,717	525,548	525,548	525,548	525,548	525,548
P129	519,724	525,562	525,562	525,562	525,562	525,562
P130	519,731	525,576	525,576	525,576	525,576	525,576
P131	519,738	525,590	525,590	525,590	525,590	525,590
P132	519,745	525,604	525,604	525,604	525,604	525,604
P133	519,752	525,618	525,618	525,618	525,618	525,618
P134	519,759	525,632	525,632	525,632	525,632	525,632
P135	519,766	525,646	525,646	525,646	525,646	525,646
P136	519,773	525,660	525,660	525,660	525,660	525,660
P137	519,780	525,674	525,674	525,674	525,674	525,674
P138	519,787	525,688	525,688	525,688	525,688	525,688
P139	519,794	525,702	525,702	525,702	525,702	525,702
P140	519,801	525,716	525,716	525,716	525,716	525,716
P141	519,808					

各階平面図

建物図面
各階平面図

724番1

家屋番号

野田市木間ヶ瀬字上羽貫724番地1

建物の所在

1階



床面積

2.730 × 3.640	=	9.937200
0.455 × 0.910	=	0.414050
5.460 × 5.460	=	29.811600
2.275 × 3.640	=	8.281000
3.640 × 5.915	=	21.530600
1.365 × 0.683	=	0.932795
合計		70.906745
床面積		70.9067 m²

2階



床面積

4.550 × 5.460	=	24.843000
3.185 × 4.095	=	13.042575
0.910 × 0.910	=	0.828100
合計		38.713675
床面積		38.7136 m²

作成者

野田市土木

令和 5 年 7 月 31 日作成

縮尺 1/250

申請人

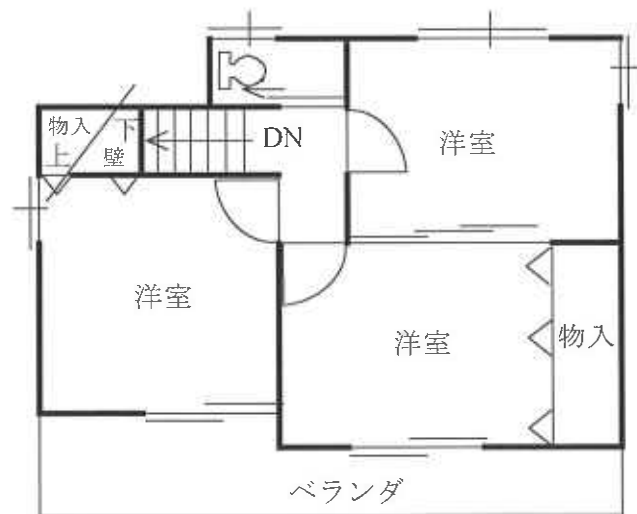
[Redacted]

縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

間 取 図

4



令和8年(ケ)第46号 野田市木間ヶ瀬724番地1
家屋番号 724番1

15