

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	8,310,000 6,648,000	一括	1,662,000	81,493	12,486
1	1,410,000				
2	6,900,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市次木字荒井 |
| | 地 番 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市次木字荒井 1 4 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 8 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 野田市次木字荒井 |
| | 地 番 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市次木字荒井 1 4 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

令和8年(ケ)第 48号
令和8年6月17日受理
令和8年8月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 谷下 功 洋

(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 | 野田市次木字荒井 |
| | 地 番 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市次木字荒井 1 4 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施	
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	敷地内にスチール製物置（動産）、下屋（工作物）が存在する	
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 住居 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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B (占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年12月頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	令和3年12月頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ B (占有者)	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 所有者である ■ A (債務者兼所有者) は元夫で令和3年12月頃に退去し此方には住んでいない。 この建物を私達が使用するにあたり ■ A に金銭を支払ったり、特別な契約等を交わしていることはない。敢えて占有権原を述べれば使用貸借であると思う。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 地震や暴風雨の影響で建物に不具合が発生している様子はない。 屋内で小型犬を飼っている。 シロアリの被害はない。 土地の境界について争いはない。 敷地内の下屋とスチール製物置は ■ A が設置したものである。 屋根のソーラーパネルは建物建築後4～5年後に ■ A が設置したものである。設置にあたり信販会社のローンを組んでおり現時点で残債がある。所有権留保物件であるかは分らない。 以上

(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

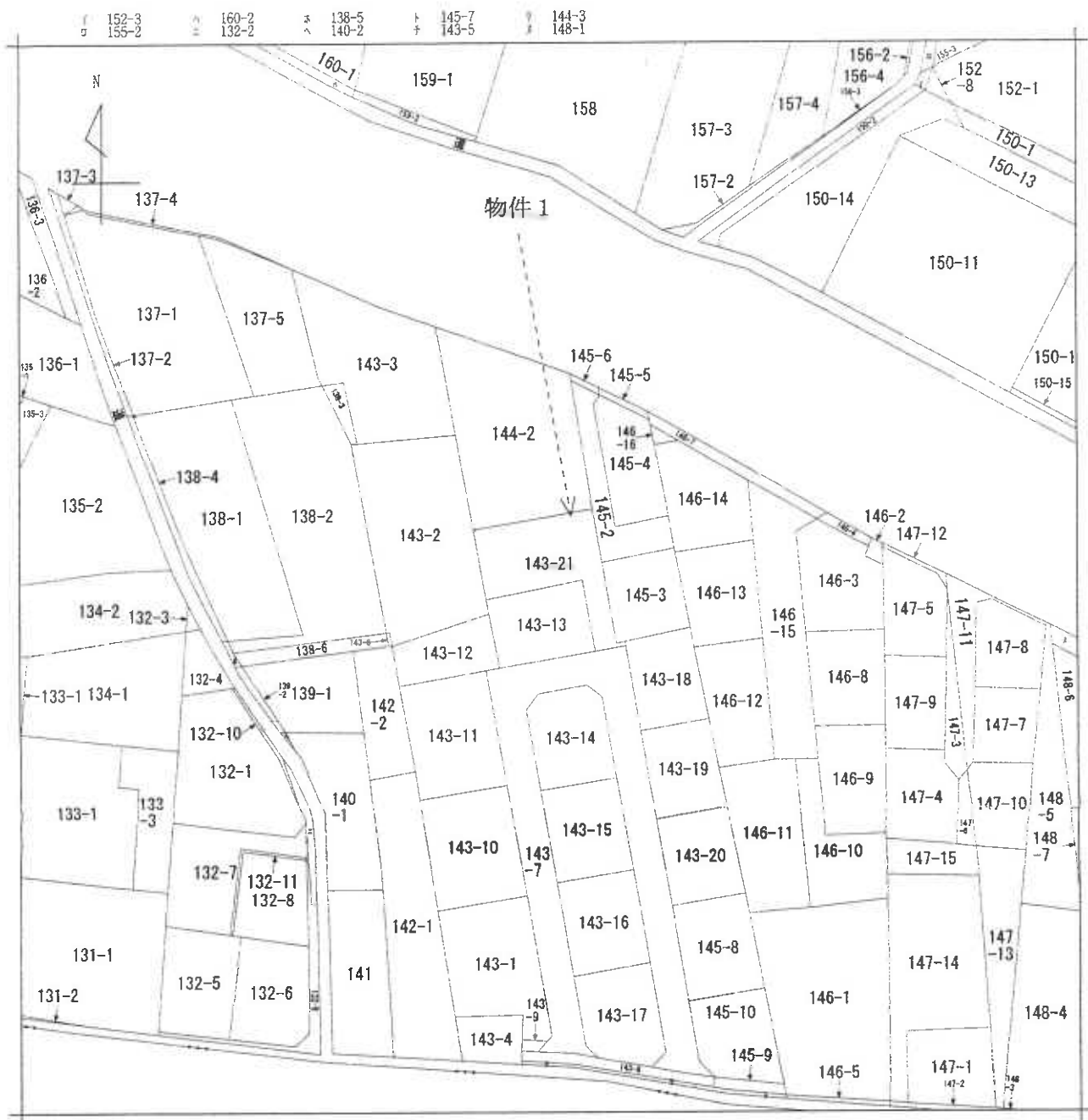
- 1 本件建物は■ B ■が占有主体となり、家族と共に住居として占有しているものと認められる。
同人の占有権原はその陳述から使用借権であると認められる。
- 2 屋内は2階洋室扉に2～3センチほどの穴(写真⑦)が見受けられた他は、経年相当の損耗が散見されるのみで、大きな損傷は見受けられなかった。
尚、屋内で犬を飼っているものの動物臭は感じなかった。

以上

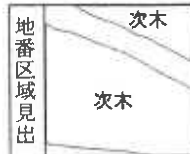
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月6日 (月) 12:00-12:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年7月13日 (月) 8:35-8:45	物件所在地	■ B (占有者) と面談、入室調査打合せ (後日再調整することとした)
令和8年7月21日 (火) 12:00-12:05	電話	■ B (占有者) と入室調査打合せ (7/27に決定)、占有関係等確認
令和8年7月27日 (月) 14:45-15:35	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 ■ B (占有者) と面談
令和8年7月30日 (木) : - :	郵便	■ A (債務者兼所有者) に対し占有関係書面照会書出状 (回答なし)
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 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



(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 野田市次木字荒井					地 番 143番21				
出 力 尺 寸	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	明治9年5月				備 付 年 月 日 (原図)	平成7年9月20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8年3月25日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成24年2月2日

令和8年3月25日
工業地方法務局相支局

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。

登記官

(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 143-13、143-21

土地の所在 野田市次木字荒井



物件1

座標求積表

地番	A 143-13	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
P168	569.347	509.936	4778.610266	
P167	569.278	497.034	-1800.646818	
P66	568.358	497.187	-5769.414208	
P118	564.884	488.882	-4201.189632	
P165	566.907	511.491	6862.385632	
計			300.887493	
面積			150.4337466	
延床面積			160.43	m
容積率			46.50	%

地番	B 143-21	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
G28	577.830	496.226	-6533.060988	
P167	566.278	497.034	-4667.248426	
P168	568.347	509.936	-4778.610266	
P166	566.907	511.491	-6464.789844	
P64	567.683	516.798	694.781263	
P62	568.264	516.696	226.360106	
G26	568.182	514.368	2866.392782	
G28	563.496	513.667	5916.301326	
G27	569.650	512.829	8222.700186	
G28	578.470	511.482	4048.664032	
計			430.533200	
面積			215.2666000	
延床面積			216.26	m
容積率			86.15	%

地積計 366.7003466
坪数計 110.62

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	座標系
Y1	509.936	4778.610266	旧国土地院
Y5	497.034	534.724	旧国土地院
G6	497.187	481.886	旧国土地院
G8	488.882	4201.189632	旧国土地院
G10	491.778	537.919	旧国土地院

凡例	① 測量地	② 測量地	③ 測量地	④ 測量地	⑤ 測量地	⑥ 測量地	⑦ 測量地	⑧ 測量地	⑨ 測量地	⑩ 測量地
例	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト

作成者

(平成 24 年 1 月 25 日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/600

使用した測地・図解系 任意座標
測量年月日 平成24年1月25日

請求番号: 18-2

登記年月日：平成25年1月24日

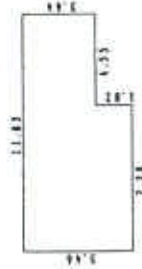
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月25日 千葉県方法務局柏支局 登記官

各階平面図 建物平面図

家屋番号 143番21

建物の所在 野田市次木字荒井143番地21

1 階



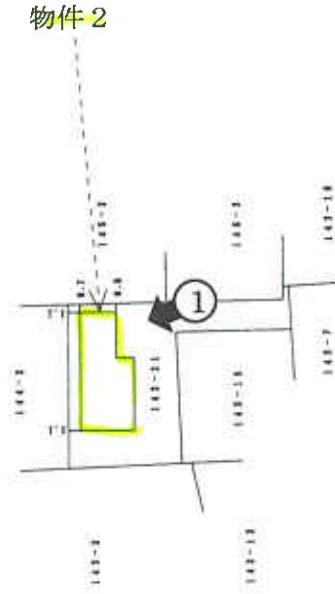
床面積	3.44 × 11.43 = 39.3812
1.02 × 7.28 = 7.4256	
合 計	56.3100
延 床 積	56.3100

2 階



床面積	3.44 × 11.43 = 39.3812
0.33 × 7.28 = 2.4024	
合 計	49.6060
延 床 積	49.6060

写真撮影位置と方向



作成者

縮尺 1/250

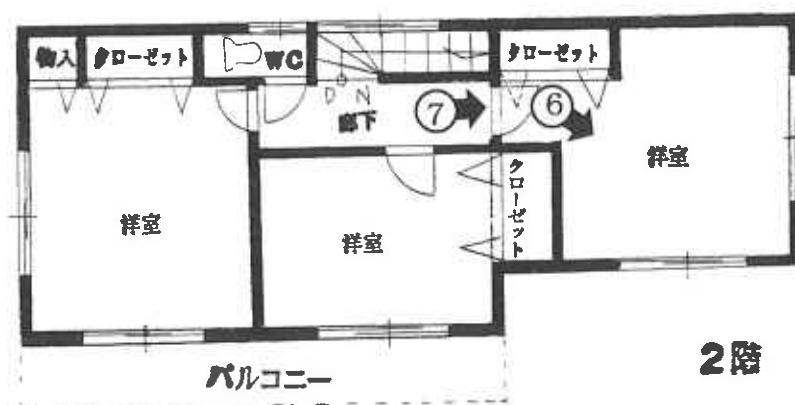
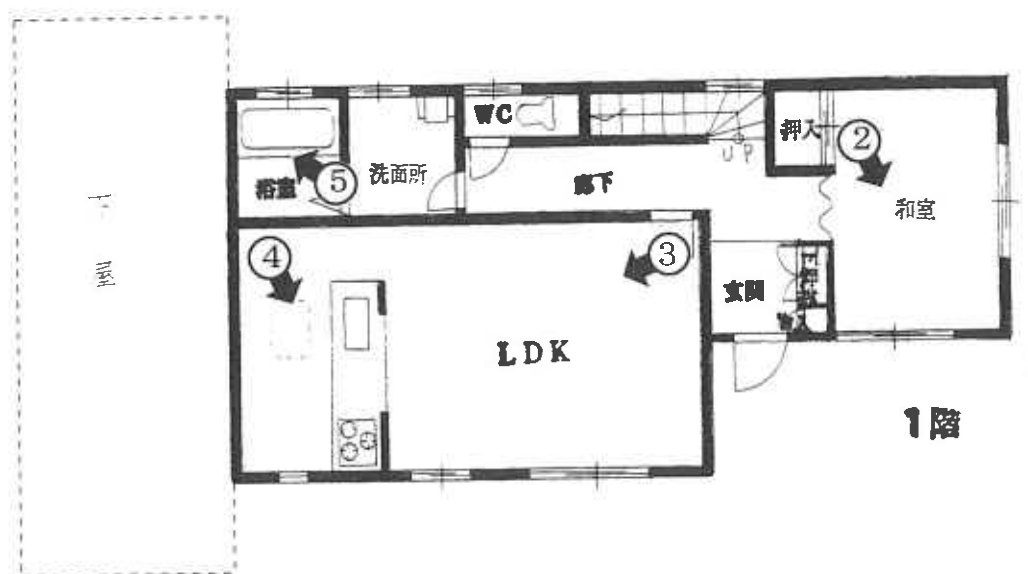
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会用紙)

請求番号：18-3

建物間取図 (評価人作成)



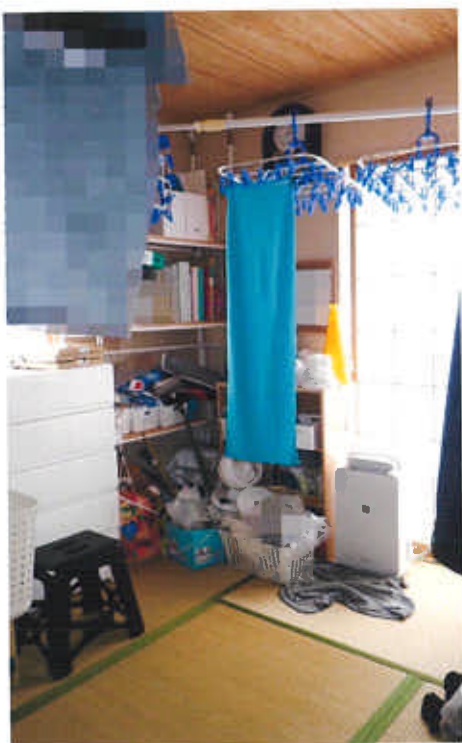
◀○ 写真撮影位置と方向



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦





令和 8 年 (ケ) 第 4 8 号

令和 8 年 7 月 27 日 現地調査

令和 8 年 7 月 31 日 評 価

第 2 6 - 9 8 2 号 発行番号

令和 8 年 8 月 14 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 ⑩

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,310,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 1,410,000円
2 (建 物)	金 6,900,000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の土地価格は物件2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2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 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件 1 (土地) の現況の地積は、登記簿上の地積 (215.26㎡) と概ね等しいと思料する。 ○ 物件 2 (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 | 野田市次木字荒井 |
| | 地 番 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5 . 2 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市次木字荒井 1 4 3 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 3 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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）

位 置 ・ 交 通	東武鉄道野田線「川間駅」の北方約 7.2km（道路距離） （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び農地も残る住宅地域。鉄道駅から遠く、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 150% な し 第一種高度地区、宅地造成等工事規制区域 ※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）	○形状（不整形），地勢（ほぼ平たん），接道方位（南東向き）， 間口（約 4.4m），奥行（約11.5m～約24.1m） ※接道部分の間口は約 4.4mであるが，路地状敷地部分の幅員は 約 3 mである。	
接面道路の状況 （物件1）	○南東側（市道93896号線），幅員（約 5 m），系統連続（普通）， 舗装（有），歩道（なし），側溝（有），高低差（ほぼ等高） ※物件1と南東側市道とはほぼ等高に接面している。また物件1 は南西側隣地（143-2），南東側隣地（143-13）とはほぼ等高に， 北西側隣地（144-2）より約0.5m，北東側隣地（145-2）より約0.3 m程度高位にある。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側市道は，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	○物件1（宅地）は戸建住宅（物件2）の敷地として 使用されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並び農地も残る住宅地域であ 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 なし 下水道 あり	現況面積	物件1の現況の地積は、 登記簿上の地積(215.26㎡) と概ね等しいと見料する。
土 壌 汚 染 等 (物件1)	○1979年～2023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。 2016年～2023年 戸建住宅（現況建物）の敷地 2012年 未利用地と思われる。 1979年～2010年 農地または未利用地の一部と思われる。 ○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は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にはない。平成22年の宅地造成の際に遺跡なしと回答済みとの由である（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	○南東側市道を構成する土地（143番7）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		

○物件1は、都市計画法上の開発許可を受けて分譲された宅地群のうちの1画地である。開発許可の概要は次のとおり。

開発許可年月日	平成22年11月22日
	野田市指定(野都都) 第1222019号
開発許可を受けた者	(株) 木 村 建 設
開発区域の面積	2,906.97㎡
予定建築物の用途	戸建住宅(12戸)
完了検査年月日	平成23年2月23日
検査済証交付年月日	平成23年3月9日
検査済証番号	野都都 第19222018号

※この開発許可の内容は、物件1(143番21)と隣接する宅地(143番13)が一体の画地(365.70㎡)となって12画地の中の1画地となっている。開発許可及び完了検査の後、現在の2画地に分割されているが、このことについて野田市都市計画課建築指導担当に確認したところ、「再建築に際して特に問題はない。」との由である。

○野田市洪水ハザードマップによれば、物件1は河川が氾濫した場合の最大浸水深は3.0m～5.0mの区域にあるとされている。

2 建物の概況及び利用状況等（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(登記簿記載)	平成24年12月13日 新築
	経 過 年 数	約14年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造スレートぶき2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディングボード 等
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳、クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス、杉杣目合板 等
	設 備	浴室、洗面所、水洗トイレ、台所 上水道、公共下水道、プロパンガス
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	
	1階	56.31㎡
	2階	49.68㎡
	延べ	105.99㎡
増 築 部 分	(増 築 部 分)	
	増築された部分は確認できなかった。 ただし床面積に算入されない下屋（約23㎡）が築造されている。	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	4LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	債務者兼所有者の元妻が家族とともに居住している。特に賃料の授受はないとの由である。	
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	物置が設置されているが、基礎工事がなされ
	建築時期・面積	ていないもので、動産と判断した。

○建築確認，完了検査

建築主氏名 一 建 設 ㈱

主要用途 一戸建ての住宅

延べ面積 105.99㎡

構造・階数 木 造 2 階

工事種別 新 築

確認済証番号 第SJK-KX 1212070044号

確認済証交付年月日 平成24年 8 月28日

検査済証番号 第SJK-KZ 1212070119号

検査済証交付年月日 平成24年12月13日

(野田市都市計画課建築指導担当にて確認。)

○居住者によれば「特に建物の不具合はない。」との由である。

○室内で小型犬を1頭飼育している。

○屋根にソーラーパネルが設置されている。居住者によれば「新築後，4年～5年くらい後に債務者兼所有者が設置したものです。住宅ローンとは別に信販会社でローンを組んでいて，残債があります。所有権留保契約かどうかはわかりません。」との由である。

特 記 事 項

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 (宅 地)	24,200	0.79	215.26	0.95	3,910,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地価格〔野田(県)－16〕

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 25,900\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{103} & = & 24,200\text{円/㎡} \end{array}$$

●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・南西 + 4 %

●地 域 格 差 : 街路条件 + 2 %, 交通接近条件 + 1 %, 合計 + 3 %

イ 個 別 格 差 : 方位・南東 + 4 %, 形状△20%, 間口狭小△5 %, 合計△21%

ウ 地 積 : 215.26㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率 : 中古建物の存在を考慮 △5 %

(2) 建物（物件2）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、ソーラーパネルが設置されていること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
2 (主である建物)	130,000	105.99	0.47	6,476,000

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14年，経済的残存耐用年数11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47%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{14}{14 + 11} = 0.47$$

●観察減価法

経年相応と判定 ±0%

$$\therefore \text{現価率} : 0.47 \times 1.00 = 0.47$$

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）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件2）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 (宅 地)	3,910,000	0.55	法定地上権	2,151,000

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55%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) 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)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競 売 市 場 修正率 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1 (宅 地)	3,910,000	－ 2,151,000	1.00	1.00	0.80	1,410,000
2 (建 物)	6,476,000	＋ 2,151,000	1.00	1.00	0.80	6,900,000
一 括 価 格 (合 計)						8,310,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ± 0

エ 市場性修正： 特になし ± 0

オ 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

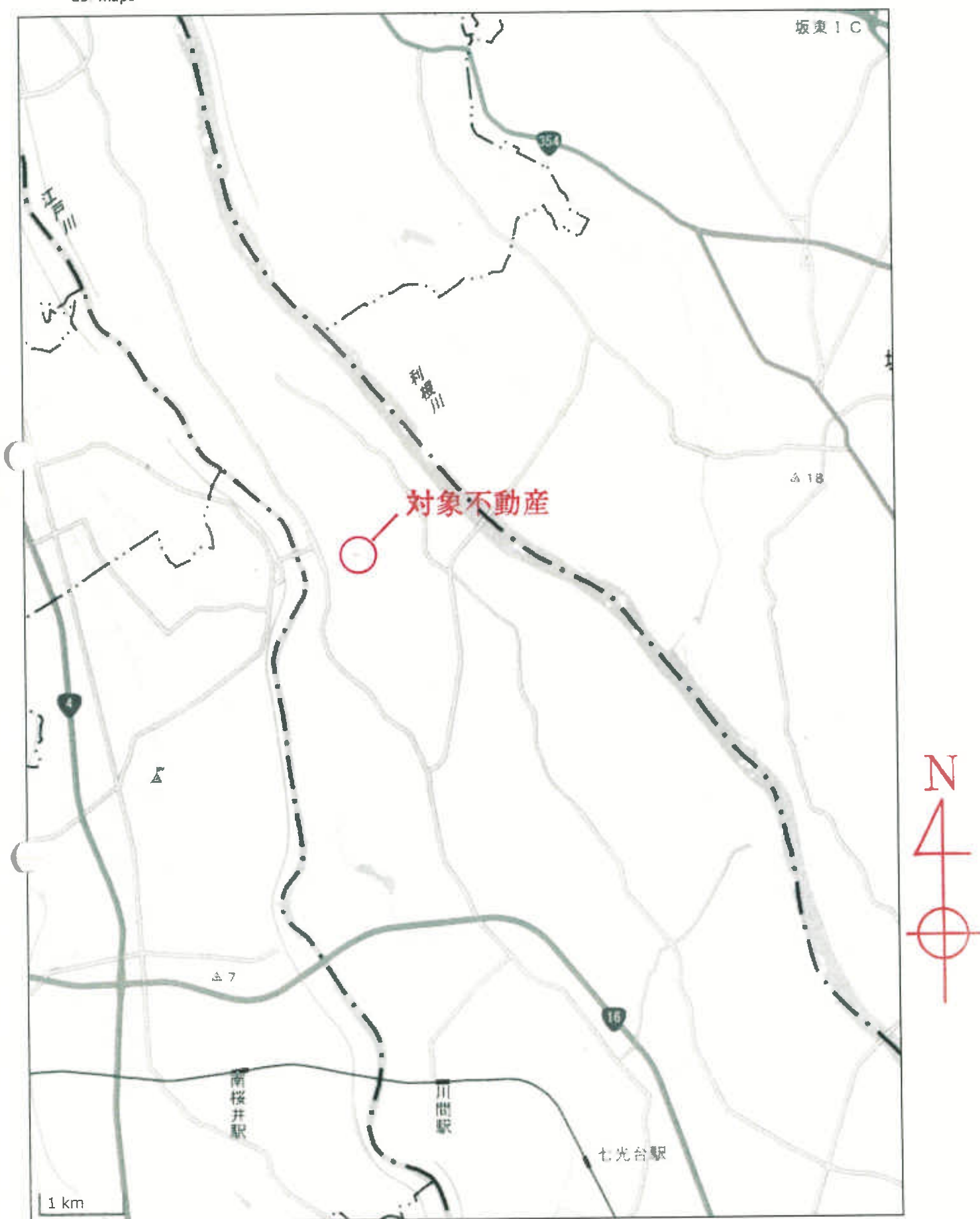
地価調査基準地価格〔野田(県)－16〕

所 在	野田市木間ヶ瀬字上羽貫642番16
価 格	25,900円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 川間駅 の北方約7km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	103㎡
供給処理施設	水道, 下水
接 面 街 路	南西5m市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域 (60/150)
地 域 の 概 要	小規模住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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





A3をA4に縮小

地番区域見出
木間ヶ瀬

令和8年3月25日

千葉地方法務局柏支局

發售日期

15

請求番号: 18-2

圖 量測地積

143-13, 143-21

野田市次木字荒井

土地の所在

座標求積表

地 點	A 143-13	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _{n-1}) ²
P168	556.347	509.938	4778.610255	
P167	556.278	497.034	-1500.545946	
P165	555.328	497.187	-5756.912093	
P118	554.694	498.892	-4201.669532	
P165	558.907	511.491	6963.986023	
站 面 積			300.867493	
面 積			150.433748	
地 塊			150.43	面
戶 數			45	50

地 點	日 143-21	X _n	Y _n	(X _n +1 - X _{n-1}) Y _n
P155		577.536	435.229	-6533.060968
P156		566.278	497.034	-4567.246426
P158		558.347	509.936	-4778.610256
P165		555.907	511.491	-5484.769844
P168		557.663	515.789	694.781253
P172		558.254	515.695	226.390105
P173		558.102	514.356	2665.392792
P174		563.436	513.557	5919.301325
P177		569.620	512.929	8322.700186
P181		579.470	511.452	4049.654032
合 計				430.533200
面 積				215.266609
地 點				215.26
面 積				6.11

地價計	365.7013465
地稅計	110.22

座標一覽表

品名	数量	Y 进	Y 出	Y 结
1. 1	500.000	500.000	500.000	500.000
2. 2	400.000	400.000	400.000	400.000
3. 3	300.000	300.000	300.000	300.000
4. 4	200.000	200.000	200.000	200.000
5. 5	100.000	100.000	100.000	100.000
6. 6	50.000	50.000	50.000	50.000
7. 7	25.000	25.000	25.000	25.000
8. 8	12.500	12.500	12.500	12.500
9. 9	6.250	6.250	6.250	6.250
10. 10	3.125	3.125	3.125	3.125

凡例	記号	海軍艦艇の種類別	艦名	建造場所の地名	記号	海軍艦艇の種類別
①	①	戦艦	②	金剛	①	戦艦
②	②	空母	③	金剛	②	空母
③	③	巡洋艦	④	金剛	③	巡洋艦
④	④	駆逐艦	⑤	金剛	④	駆逐艦
⑤	⑤	潜水艦	⑥	金剛	⑤	潜水艦

作成者 土屋

昭和26年 1月25日作成

平成 24 年 1 月 25 日作成

請人

使用した湖地・産物系	任意座標
測量年月日	平成24年1月25日

1/500

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。
 令和8年3月25日 千葉地方法院 相模支局

登記官

建物各階平面図

家屋番号	143番21
建物の所在	野田市衣木字荒井143番地21

各階平面図

1 階

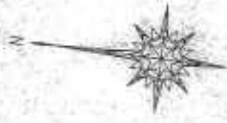


床面積	3.64 × 11.81 = 43.0612
	1.82 × 7.28 = 13.2496
合 計	56.3108
床 面 積	56.31 m ²

2 階



床面積	3.64 × 11.81 = 43.0612
	0.91 × 7.28 = 6.6272
合 計	49.6884
床 面 積	49.69 m ²



作成者 田家

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

(埼玉県地家屋調査士会印)

間取図

