

期間入札の公告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八木一行

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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 野田市木野崎字上鹿野 |
| | 地 番 | 1901番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市木野崎字上鹿野1901番地33 |
| | 家屋 番号 | 1901番33 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

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 野田市木野崎字上鹿野
地 番 1901番33
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
- 2 所 在 野田市木野崎字上鹿野1901番地33
家屋 番号 1901番33
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和7年(ケ)第154号
令和7年12月26日受理
令和8年2月3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 野田市木野崎字上鹿野
地 番 1901番33
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
- 2 所 在 野田市木野崎字上鹿野1901番地33
家屋 番号 1901番33
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 49.68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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3段の上り階段がある。 南西端に電柱が立っている。西側及び北東側にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類：</td></tr> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>構造：</td></tr> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）													
その他の事項	浴室ドアの建付けが悪かった。和室の襖や天井の表面の一部が剥がれていた。太陽光発電システムがあった。住宅設備機器の稼働の可否は不明である。 表札に所有者の苗字が表示されてあった。郵便受け及び屋内に所有者宛の郵便物が複数あった。水道の供給が停止されてあった。各トイレの便器内の封水が干上がりつつあった。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">[</td><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年()第</td><td>号</td></tr> <tr><td style="font-size: 2em;">]</td><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号]	保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり													

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住人	本建物について、昨年の11月以降は空き家です。 (令和8年1月9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

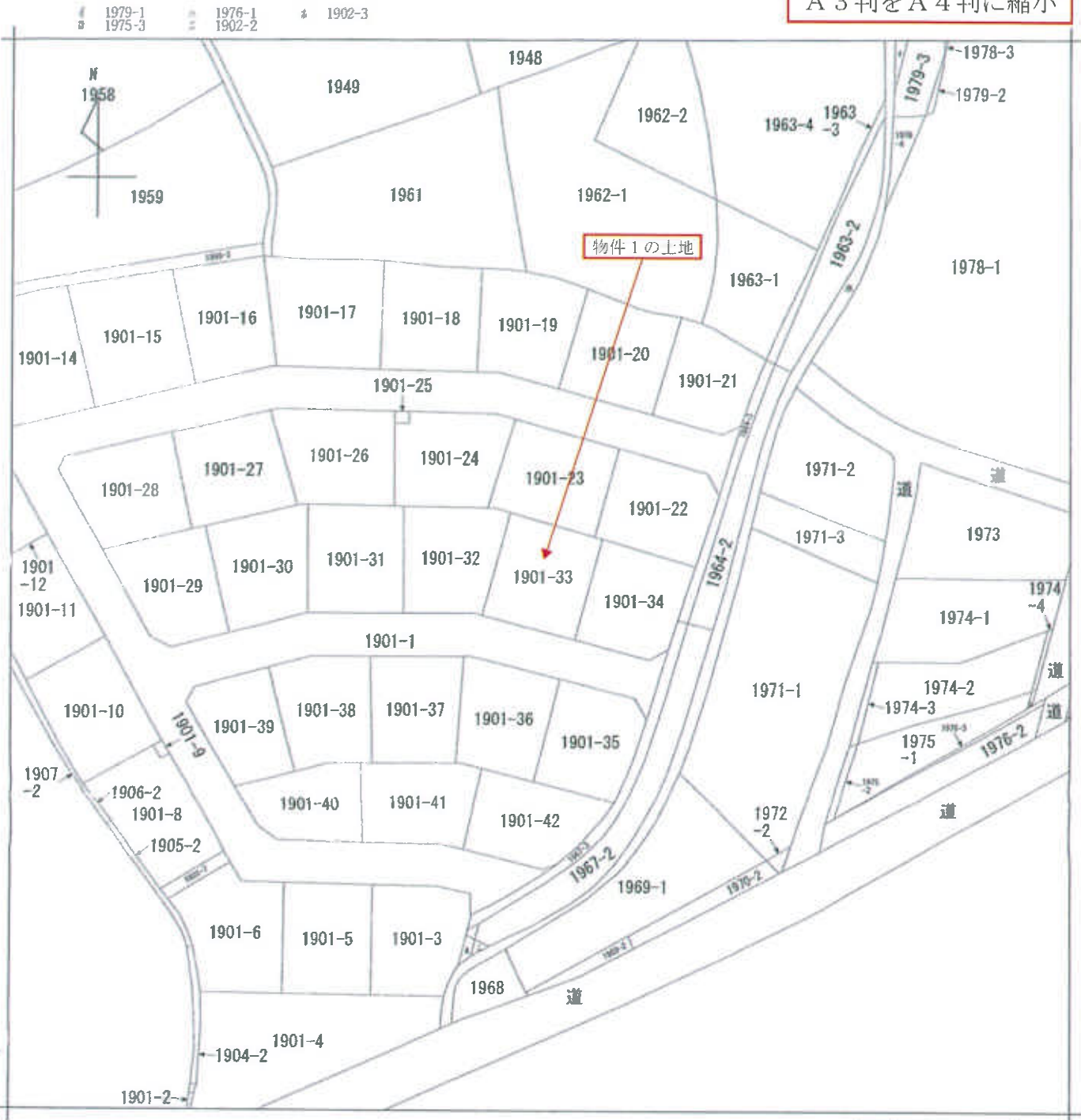
(3 枚目)

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1月9日(金) 10:55-11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、近隣住人面談聴取
令和8年1月9日(金)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送 (応答なし)
令和8年1月29日(木) 15:06-15:54	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月29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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

A 3判をA 4判に縮小



(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。

地番区域見出
木野崎

請求部	所在	野田市木野崎字上鹿野			地番	1901番33	
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		備付年月日(原図)		補事項			

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7年10月29日
千葉地方法務局柏支局
登記官

地図整理番号：M42659
(1/1)

(5 枚目)



A3判をA4判に縮小

平成十七年九月六日 登記

17.9.6
図 1/9

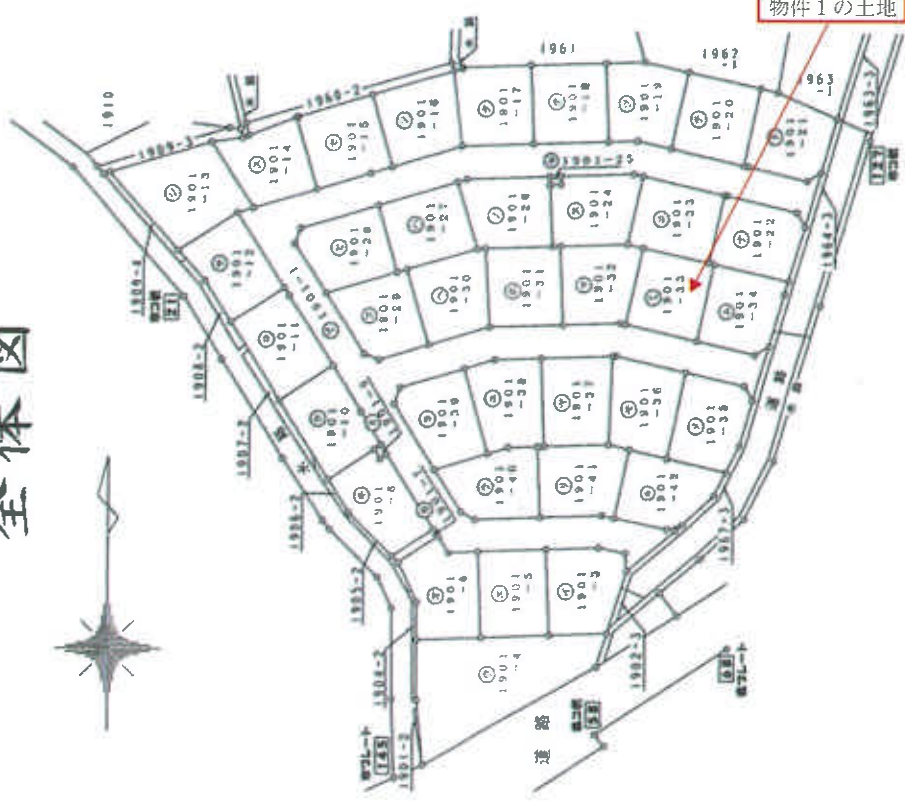
地積測量

前 190/-1

地番 1901番3
2011901番42

土地の所在 野田市木野崎字上鹿野

全体図



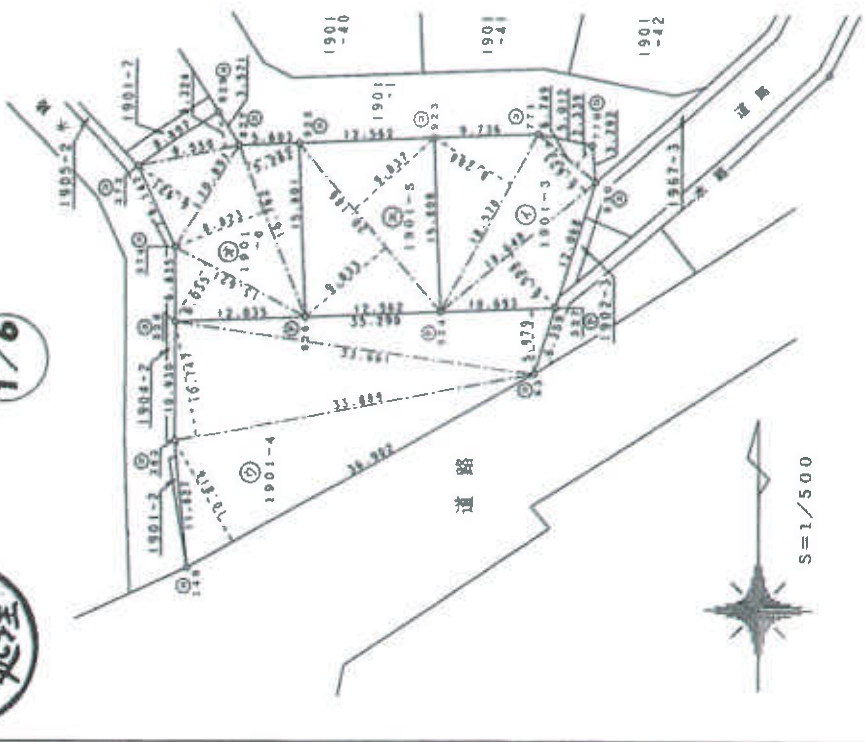
縮尺 1/1000

申請人

230847

十景地方法務局
17.9.6-
処理

1/6



S=1/500

凡	記号	境界線の種類	凡	境界線の種類	凡	境界線の種類
例	①	石	②	杭	③	金網
	④	コンクリート	⑤	コンクリート	⑥	金網
	⑦	アラスタック	⑧	アラスタック	⑨	金網
	⑩	アラスタック	⑪	アラスタック	⑫	金網

平成17年 9月 2日 日作製

作製者

(埼玉工務地家屋調査士事務所)

登記年月日：平成17年9月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年10月29日 千葉地方法務局印

登記書

地図管理番号：M42660 (1/9)

(6 枚目)

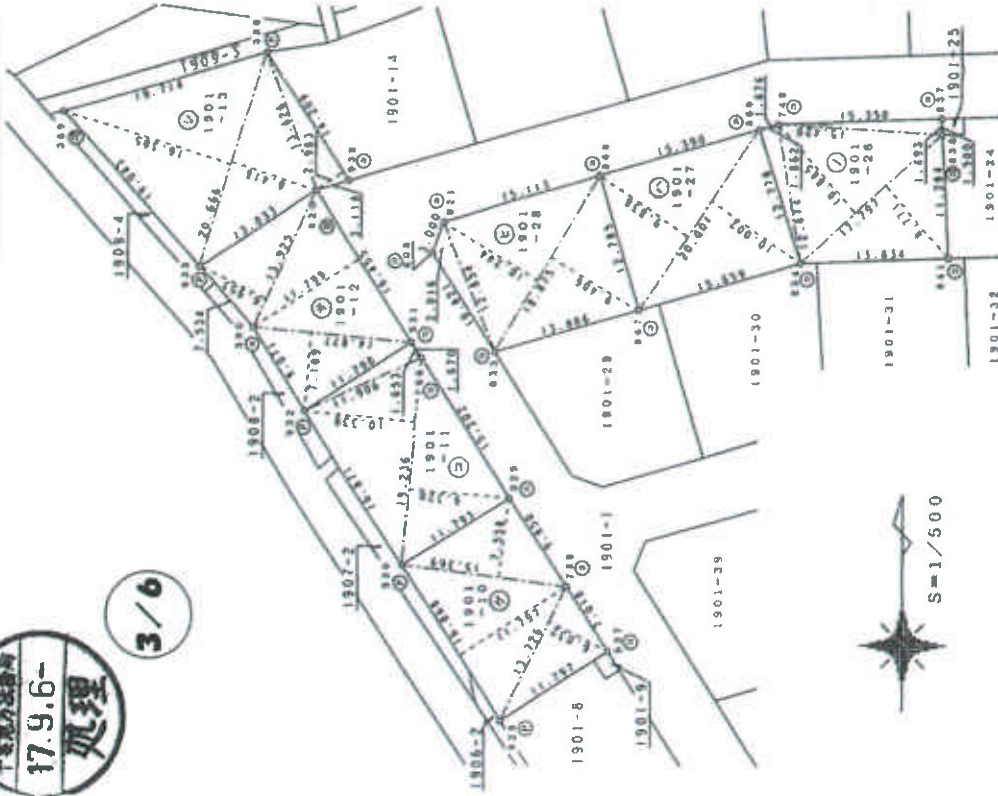
平成十七年九月六日 巻附

登記年月日：平成17年9月6日

230848

千葉地方送達局
17.9.6-
処理

3/6



凡	石	杭	全属旗	別印
例	コンクリート版	全属旗	全属旗	
	アラビヤ数字	全属旗	全属旗	

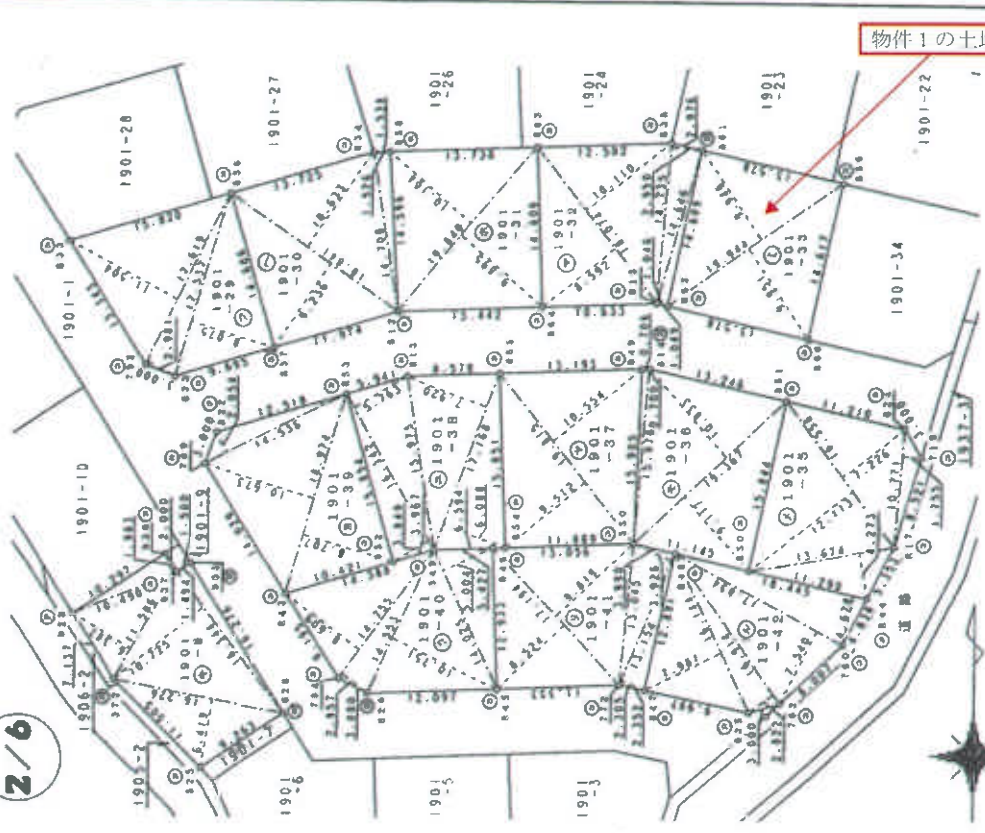
作製者

平成17年9月2日作製

前 1901-1
地 番 1901-43
1901-44
1901-42
土地の所在 野田市木野崎字上鹿野
地積測量 17.9.6 図 2/9

野田市木野崎字上鹿野

2/6



申請人

縮尺

1/

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年10月28日 千葉地方送達局 巻附

230853

前 1901-1

地番 1901-1-1

1901-1-1

地積測量

7/9

野田市木野崎字上鹿野

土地の所在

三 長 果 冊 量 (付巻係掛)

NO.	区	段	高	長	積	冊	果
1901-32	1	1	14.646	1.046	15.118716	1	23.027060
			14.735	2.850	43.482250		193.720343
			18.772	10.119	182.720140		156.093281
			18.674	8.592	155.291808		23.971381
					396.809914		194.811280
					198.4039570		198.4039570
					198.40		198.40
1901-33	1	1	19.944	9.946	198.161024	1	196.769830
			19.944	9.951	198.469744		200.050002
					396.823768		396.819840
					198.4128840		198.4039700
					198.41		198.40
1901-34	1	1	14.278	2.521	35.997359	1	23.113840
			18.523	7.791	142.754493		15.335864
			18.360	3.009	55.305420		17.325200
			18.380	8.855	162.754900		17.328230
					396.81972		396.807814
					198.408060		198.4039700
					198.40		198.40
1901-35	1	1	10.771	1.759	18.90105	1	202.683976
			16.558	7.288	119.648108		52.522239
			16.558	2.113	200.567054		141.611295
			13.674	4.273	58.429002		39.922230
					397.54289		198.411280
					198.735645		198.4039700
					198.77		198.40
1901-36	1	1	15.974	0.700	11.184600	1	22.444488
			19.367	19.483	209.802711		200.336353
			19.367	9.117	176.389339		174.015078
					397.558220		396.795237
					198.7781250		198.3581135
					198.77		198.39
1901-37	1	1	19.815	10.544	209.122510	1	200.453160
			18.813	9.512	186.480260		176.218400
					397.607790		396.790160
					198.1613350		198.3900800
					198.16		198.39

製作者

凡 ① 石 ② 杭 ③ 金属板 ④ 金属依 ⑤ 金属プレート

申請人

平成17年 9 月 之 日(作製)

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

平成17年9月6日 登記

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7年10月29日 千葉地方裁判所 登記官

230855

前1701-1

地番 190143
190144
190145

地積測量

17.2.6

9/9

土地の所在 野田市木野崎字上鹿野

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10月20日 千葉地方建設局 地積課

登記簿

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

平成十七年九月六日 野

測点番号	X	Y	測点番号	X	Y
812	461.346	481.719	827	468.735	434.827
813	458.357	492.717	828	468.735	434.827
814	456.258	515.179	829	468.735	434.827
815	462.268	515.179	830	468.735	434.827
816	446.233	515.179	831	468.735	434.827
817	446.233	515.179	832	468.735	434.827
818	481.719	515.179	833	468.735	434.827
819	481.719	515.179	834	468.735	434.827
820	481.719	515.179	835	468.735	434.827
821	481.719	515.179	836	468.735	434.827
822	450.106	475.011	837	468.735	434.827
823	455.178	471.029	838	468.735	434.827
824	450.970	539.824	839	468.735	434.827
825	424.913	524.710	840	468.735	434.827
826	426.418	481.188	841	468.735	434.827
827	420.119	481.188	842	468.735	434.827
828	424.500	481.188	843	468.735	434.827
829	421.172	481.188	844	468.735	434.827
830	411.083	511.339	845	468.735	434.827
831	509.223	484.361	846	468.735	434.827
832	480.495	450.122	847	468.735	434.827
833	467.854	419.451	848	468.735	434.827
834	475.854	419.451	849	468.735	434.827
835	476.937	517.027	850	468.735	434.827
836	476.300	547.121	851	468.735	434.827
837	489.179	582.421	852	468.735	434.827
838	481.650	582.421	853	468.735	434.827
839	481.650	582.421	854	468.735	434.827
840	481.650	582.421	855	468.735	434.827
841	471.450	582.421	856	468.735	434.827
842	481.650	582.421	857	468.735	434.827
843	481.650	582.421	858	468.735	434.827
844	431.362	481.342	859	468.735	434.827
845	431.362	481.342	860	468.735	434.827
846	426.813	501.276	861	468.735	434.827
847	426.813	501.276	862	468.735	434.827
848	426.813	501.276	863	468.735	434.827
849	431.474	517.699	864	468.735	434.827
850	431.474	517.699	865	468.735	434.827
851	453.193	524.684	866	468.735	434.827
852	431.650	521.109	867	468.735	434.827
853	431.650	521.109	868	468.735	434.827
854	431.650	521.109	869	468.735	434.827
855	431.650	521.109	870	468.735	434.827
856	431.650	521.109	871	468.735	434.827
857	431.650	521.109	872	468.735	434.827
858	431.650	521.109	873	468.735	434.827
859	431.650	521.109	874	468.735	434.827
860	431.650	521.109	875	468.735	434.827
861	431.650	521.109	876	468.735	434.827
862	431.650	521.109	877	468.735	434.827
863	431.650	521.109	878	468.735	434.827
864	431.650	521.109	879	468.735	434.827
865	431.650	521.109	880	468.735	434.827
866	431.650	521.109	881	468.735	434.827
867	431.650	521.109	882	468.735	434.827
868	431.650	521.109	883	468.735	434.827
869	431.650	521.109	884	468.735	434.827
870	431.650	521.109	885	468.735	434.827
871	431.650	521.109	886	468.735	434.827
872	431.650	521.109	887	468.735	434.827
873	431.650	521.109	888	468.735	434.827
874	431.650	521.109	889	468.735	434.827
875	431.650	521.109	890	468.735	434.827
876	431.650	521.109	891	468.735	434.827
877	431.650	521.109	892	468.735	434.827
878	431.650	521.109	893	468.735	434.827
879	431.650	521.109	894	468.735	434.827
880	431.650	521.109	895	468.735	434.827
881	431.650	521.109	896	468.735	434.827
882	431.650	521.109	897	468.735	434.827
883	431.650	521.109	898	468.735	434.827
884	431.650	521.109	899	468.735	434.827
885	431.650	521.109	900	468.735	434.827

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

縮尺
1/

平成17年9月2日作製

これは図面に記載されている内容を示す大縮小図である。
令和7年10月29日 国土院地籍課図面作成部

各階平面図

529

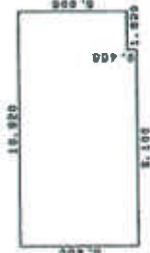
家屋番号 1901-33

建物の所在

野田市木野崎字上座野1901番地33

建物階平面図

1階



床面積 1.820 x 5.065 = 9.19100
9.100 x 5.460 = 49.606000
計 58.797000

床面積 58.79 m²

2階



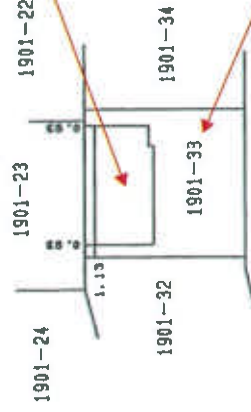
床面積 10.920 x 4.550 = 49.666000

床面積 49.66 m²



物件2の建物

物件1の土地



溝

作成者

縮尺 1/250

申請人

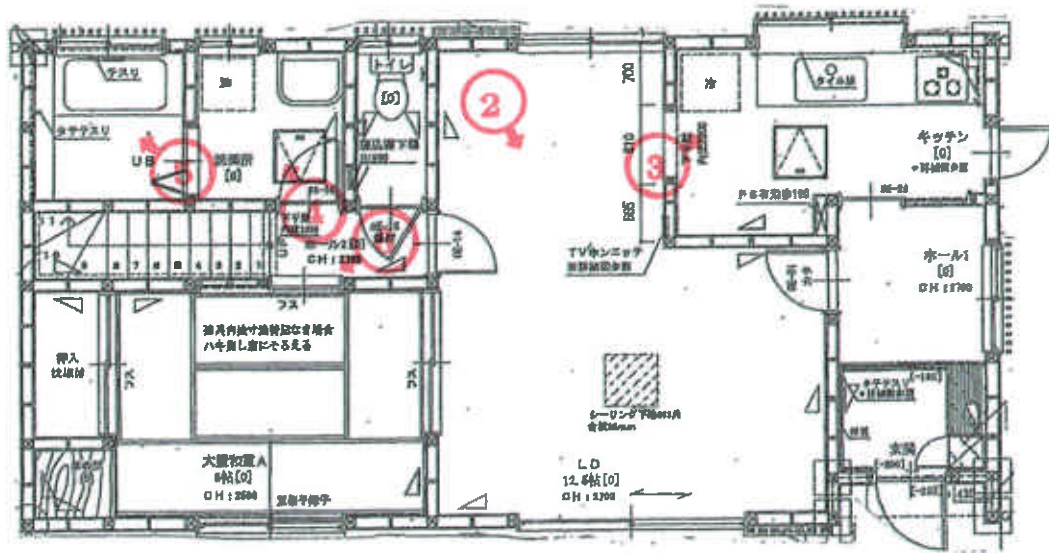
縮尺 1/500

18.3.23

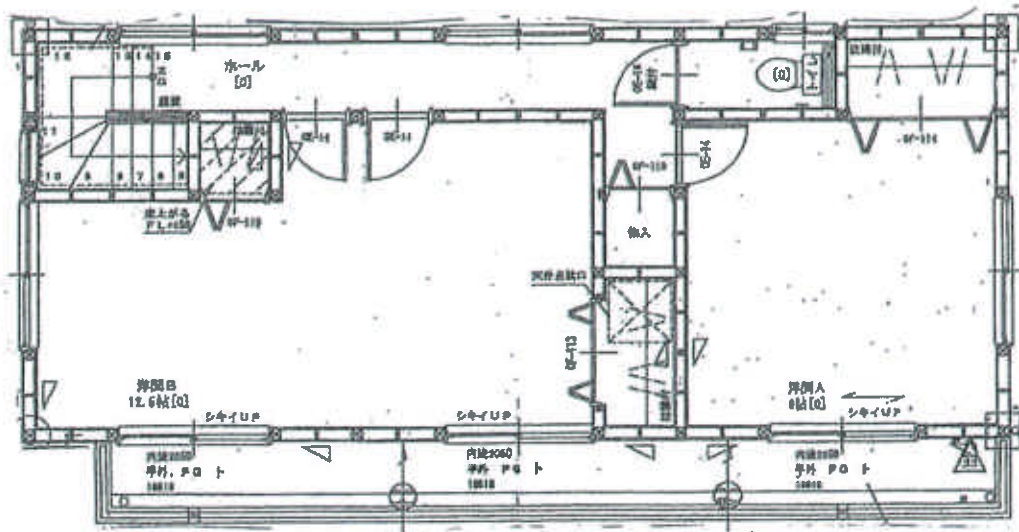
平成18年3月20日作成
(埼玉土地家屋調査士会所属)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

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



襖の破れ ⑥



令和 7 年 (ケ) 第 154 号

令和 8 年 1 月 29 日 現 地 調 査
令和 8 年 1 月 30 日 評 価
第 7 - 32 号 発 行 番 号
令和 8 年 2 月 3 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
浅井 利明

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,380,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	1,840,000円
物件2(建物)	金	4,540,000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		物件目録記載の通り	同 左
2		物件目録記載の通り	同 左 住居表示未実施区域
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 野田市木野崎字上鹿野
地 番 1901番33
地 目 宅地
地 積 198.41平方メートル
- 2 所 在 野田市木野崎字上鹿野1901番地33
家屋番号 1901番33
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床面積 1階 58.79平方メートル
2階 49.68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 「梅郷」駅の北東方・道路距離 約3.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶミニ開発された住宅地域	
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 防火地域 その他規制	市街化調整区域 無指定 指定 60% (ただし, 建築可能な場合) 指定 200% (ただし, 建築可能な場合) 指定なし 宅地造成等工事規制区域, 景観条例 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状(ほぼ長方形) 地勢(ほぼ平坦) 接道方位(南) 間口(約13.5m) 奥行(約14.6m) 地積 198.41㎡(登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	南側 市道(61260号線) 幅員約 6.0 m 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	建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能 (特記事項を参照)
土地の利用状況等	所有者が本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる。隣地はいずれも一般住宅である。	
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	あり
	下水道	なし (浄化槽)
土壌汚染等	①野田市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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の存在する可能性は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては, 野田市洪水ハザードマップを参照。	
特記事項	①昭和45年7月31日線引。本件土地を含む一団の土地は開発許可(平成17年3月17日, 野田市指令(野都都)第1216039号。予定建築物=戸建住宅)及び完了公告(平成17年7月20日, 野田市公告第126号)を受けている。従って, 専用住宅(建蔽率50%, 容積率100%, 絶対高さ10m)であれば再建築は可能である(野田市都市計画課の見解)。 ②本件土地への都市ガスの引き込みはあるが, ガスメーターが撤去されている。 ③本件土地上に東京電力の電柱がある。	

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(登記記載)	平成18年2月9日新築
	経 過 年 数	約 20 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気, 水道, 浄化槽, 都市ガス
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機, IHクッキングヒーター
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階	58.79㎡
	2 階	49.68㎡
	延べ	108.47㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が大量の動産類を残置したまま, 不居住の状態ですべて占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	<p>①本件建物は建築確認(平成17年8月6日, 第H17UDI柏02623号)及び検査済証(平成18年2月9日, 番号は同じ)を得ている。</p> <p>②本件建物の屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。</p> <p>③1階浴室のドアの建付が悪く, また, 1階和室の襖が破損している。</p> <p>④本件建物設備の稼働の可否は不明である。</p> <p>⑤大量の動産類が存在しているため, 一部の床及び内壁の状況が確認できない。</p> <p>⑥スチール製物置が存するが, 基礎がないため動産と判断した。</p>	

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通り求めた。

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	27,300	1.05	198.41㎡	0.9	5,119,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (野田-27)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 20,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100 / 100 & \times 100 / 101 & \times 100 / 74 & = & 27,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2 交通接近条件 -5 行政条件 ±0 環境条件 -20

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: 方位 +5%

ウ 地 積: 198.41㎡

エ 建付減価: -10% 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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	108.47	0.192	1/1	3,749,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による現価率		
2	5 %	5年	20年	0.24	▲20% (0.80)	0.192

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(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、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、さら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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	5,119,000	50%	法定地上権	2,560,000

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オ) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,119,000	-2,560,000	/	0.9	0.8	1,840,000
2	3,749,000	+2,560,000	1.0	0.9	0.8	4,540,000
一括価格(合計)						6,380,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

1 地価公示価格（野田-27）

所 在 : 野田市三ツ堀字浄法寺前1374番8外
価 格 : 20,400円/㎡
位 置 : 東武野田線 「梅郷」駅 の北東方道路距離約4,000mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 286㎡
供給処理施設 : 上水道あり 都市ガスなし 下水道なし
接面街路 : 北西側幅員 4.5m 市道
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率60% 容積率200%)
地域の概要 : 畑, 山林の中に一般住宅が点在する住宅地域

第7 附属資料

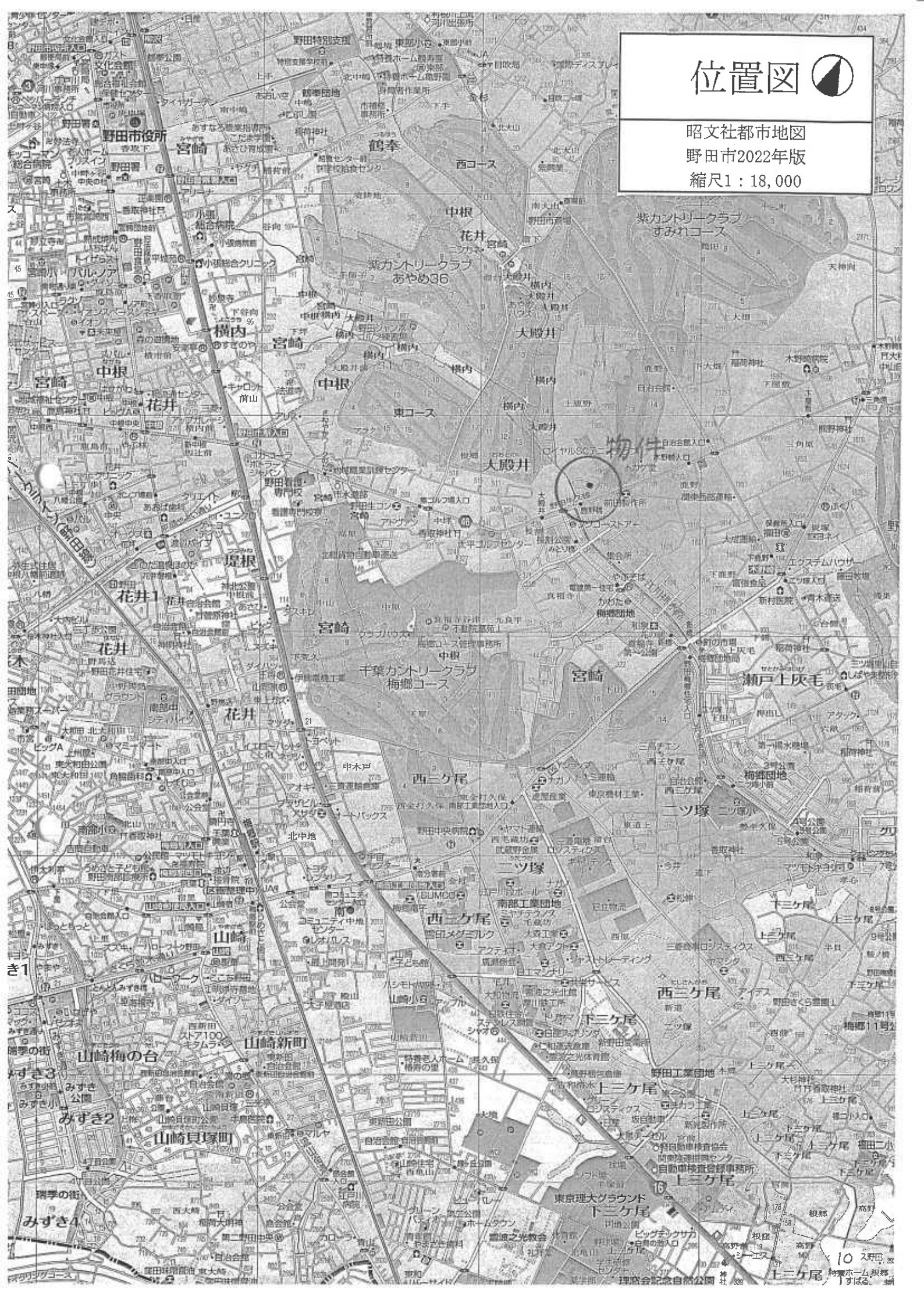
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以上

位置図

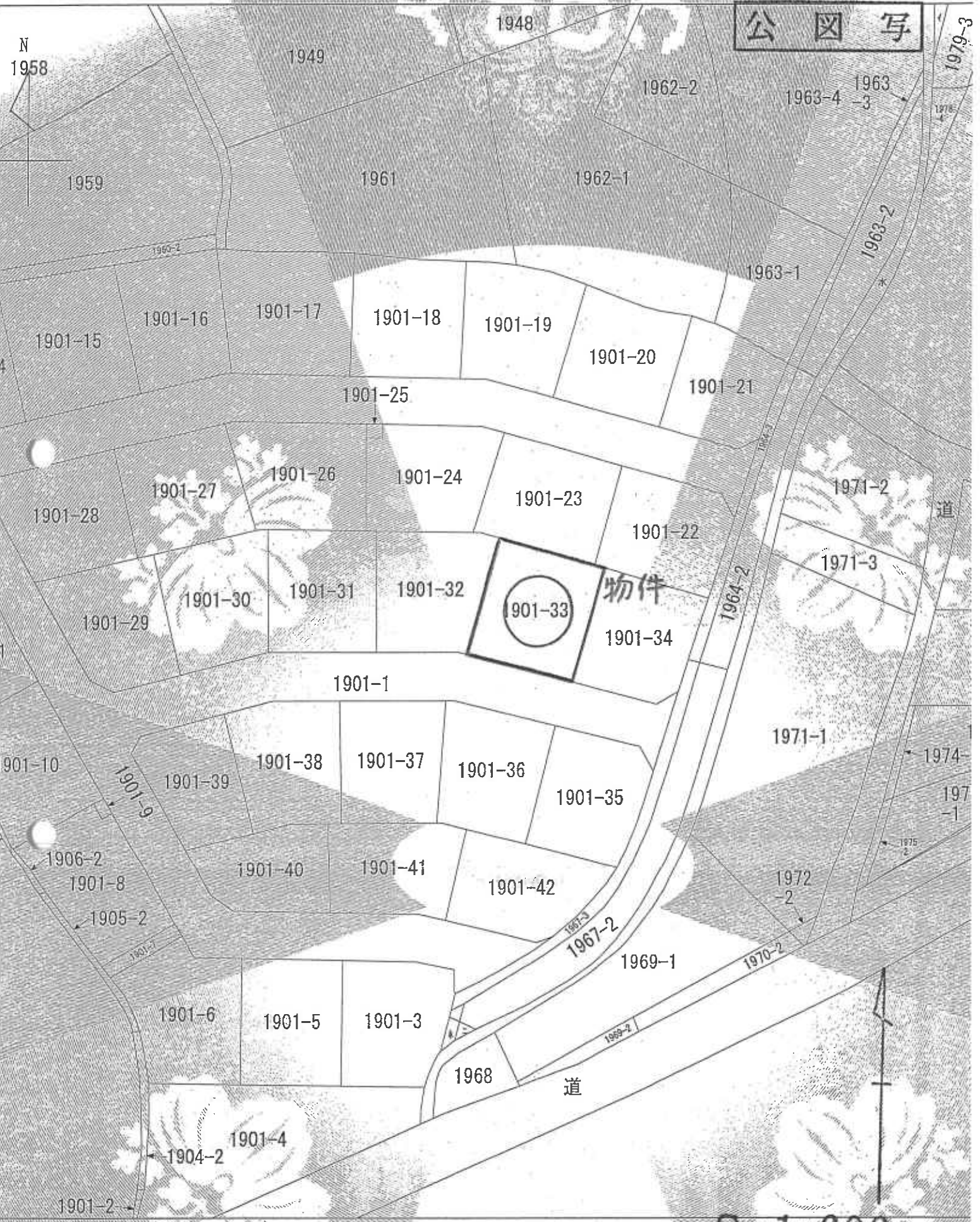


昭文社都市地図
野田市2022年版
縮尺1 : 18,000



イ 1979-1
ロ 1975-3
ハ 1976-1
ニ 1902-2
+ 1902-3

公 図 写



S=1:600

本図面は、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た図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域図
11

登記年月日：平成17年9月6日

230847

千葉地方事務所
17.9.6-
処理

1/6

地番
1901*3
1901*42

土地の所在
野田市木野崎字上鹿野

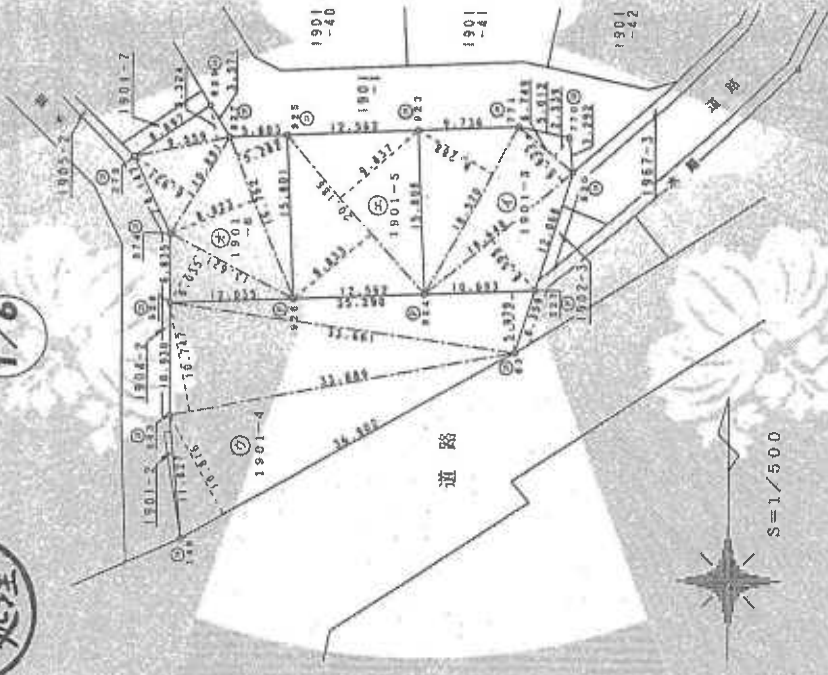
前1901-1

地積測量図

17.9.6

図1/9

全体図



S=1/500

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	
①	石杭	②	金属杭	③	記号不明の境界
④	コンクリート杭	⑤	金属板杭	⑥	別印
⑦	アラスタック杭	⑧	金属プレート		

製作者

申請人

縮尺 1/1000

平成17年九月六日 登記

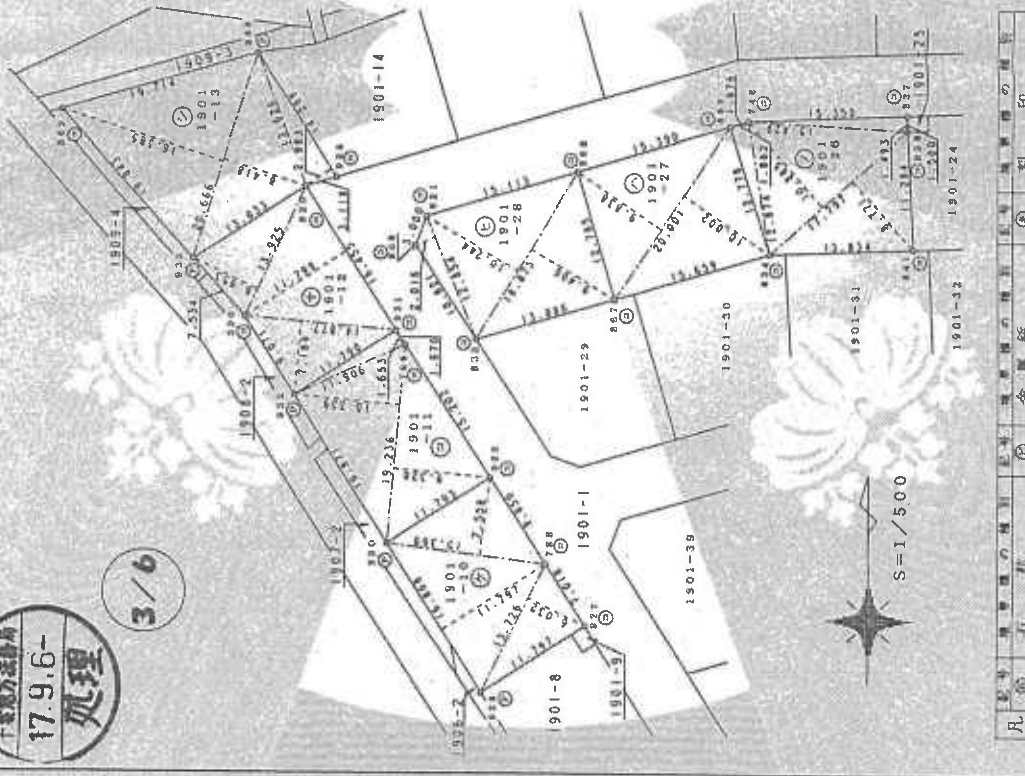
(株)五土地家産調査士会(有限)

登記年月日：平成17年9月6日

230848

千葉地方裁判所
17.9.6-
処理

3/6



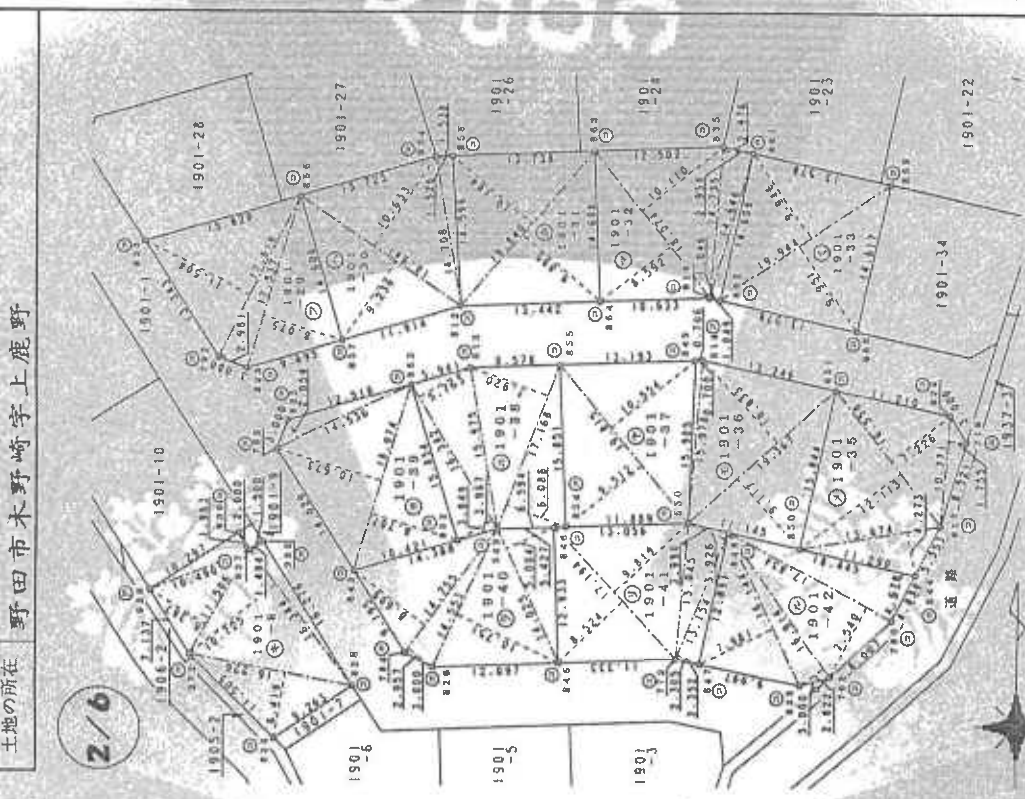
前 190/-1

地番
1901-43 -1
公1901-42

土地の所在
野田市木野崎字上鹿野

2/6

地積測量図 2/9



平成十七年九月六日 登記

凡例	① 測量地の境界	② 測量地の境界	③ 測量地の境界	④ 測量地の境界
⑤	金網鉄	⑥	金網鉄	⑦ 測量地の境界
⑧	コンクリート	⑨	コンクリート	⑩ 測量地の境界
⑪	プラスチック	⑫	プラスチック	⑬ 測量地の境界
⑭	アルミ	⑮	アルミ	⑯ 測量地の境界

製作者

申請人

縮尺

1/

登記年月日：平成17年9月6日

230853

削除

前 1901-1

1901年 第 1 号
1901年 第 42 号

地積測量図 7/9

野田市木野崎字上鹿野

土地の所在

三斜字測量 (従巻字測量)

地番	1901-32	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	14.646	1.048	15.319716	
	14.735	2.930	43.28250	
	16.074	10.110	162.78140	
	18.074	8.532	152.83808	
		積	面積	積
			386.007914	
			198.4039570	198.40

地番	1901-33	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	19.924	9.946	198.363024	
	19.924	9.951	198.462744	
		積	面積	積
			396.825768	
			198.4128840	198.41

地番	1901-34	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	14.279	2.521	35.997359	
	18.323	7.191	132.754493	
	18.380	3.009	55.305420	
	18.380	8.855	162.754900	
		積	面積	積
			396.812772	
			198.4080860	198.40

地番	1901-35	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	10.771	1.755	18.903195	
	16.538	7.326	121.648108	
	18.239	12.713	232.567054	
	13.674	4.273	58.429002	
		積	面積	積
			419.547259	
			198.7736345	198.77

地番	1901-36	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	15.978	0.700	11.184600	
	19.367	10.835	209.802711	
	19.367	9.117	176.568939	
		積	面積	積
			397.556250	
			198.7781250	198.77

地番	1901-37	高さ	積	面積
NO.	底辺	高さ	積	面積
	19.815	10.554	209.125110	
	19.815	9.512	188.48210	
		積	面積	積
			397.607210	
			198.8036050	198.80

凡	①	測量師の署名	④	測量師の印
例	②	石川建設株式会社	⑤	金屋栄
	③	アラスカ株式会社	⑥	金屋栄

作製者

申請人

縮尺

1/

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
令和7年10月29日 千葉地方裁判所支部 登記官

登記官

地図整理番号：M42660

(7/9)

14

平成17年9月6日 登記

A3 → A4

登記年月日：平成18年3月23日

529

各階平面図

1901-33

家屋番号

建築物の所在

野田市木野崎字上鹿野1901番地33

建物平面図

1階



床面積

1.829 × 5.895 = 9.109100
 9.100 × 5.460 = 49.686000
 計 58.795100

床面積 58.79 m²

2階



床面積

10.920 × 4.550 = 49.686000

床面積 49.69 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

15

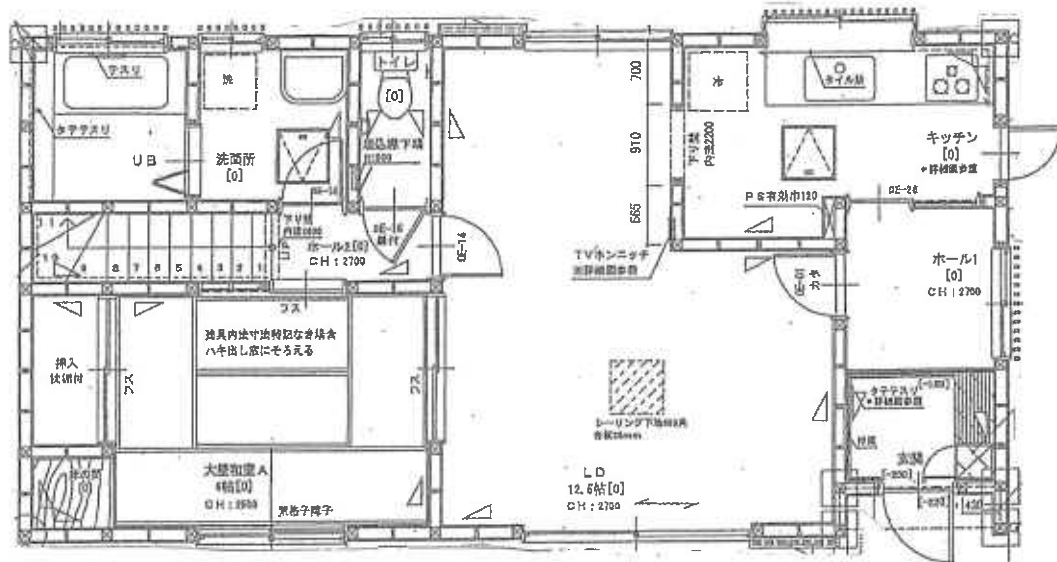
地図整理番号：M42651

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

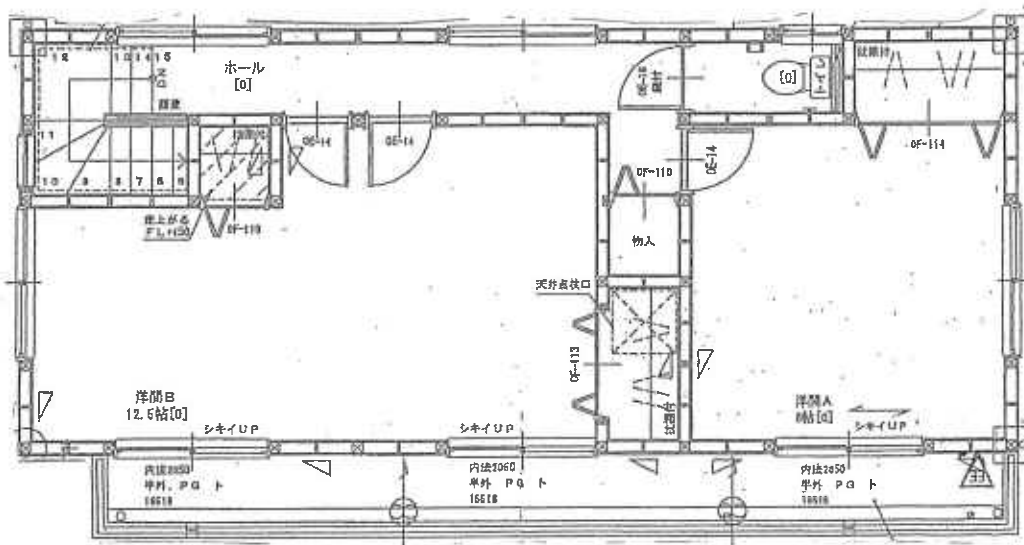
18.3.23

A3 → A4

平成18年3月23日 野田



1階



2階

