

## 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	13,530,000 10,824,000	一括	2,706,000	90,782	15,644
1	3,620,000				
2	9,910,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 野田市光葉町三丁目                        |
|   | 地 番   | 35番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 182.01平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 野田市光葉町三丁目35番地5                   |
|   | 家屋 番号 | 35番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 46.37平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月 2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

---

---

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。

---

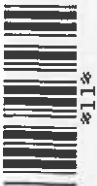
---

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 野田市光葉町三丁目  
地 番 35番5  
地 目 宅地  
地 積 182.01平方メートル
- 2 所 在 野田市光葉町三丁目35番地5  
家屋 番号 35番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 46.37平方メートル



令和7年(ケ)第130号  
令和7年11月28日受理  
令和8年1月6日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 野田市光葉町三丁目  
地 番 35番5  
地 目 宅地  
地 積 182.01平方メートル
- 2 所 在 野田市光葉町三丁目35番地5  
家屋 番号 35番5  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 46.37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（千葉県野田市光葉町3丁目35番地の5）														
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"/> （物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
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	「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	<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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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住居（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	「その他の事項」のとおり														
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;"> <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></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



## その他の事項



### 1 土地（物件1）について

- ・ 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。土地の周囲はコンクリートブロック、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。駐車スペースがある。
- ・ 敷地内は雑草が繁茂し、樹木の剪定がなされていないため枝葉が伸びている。
- ・ スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個在り、動産が入っている。

### 2 建物（物件2）について

#### ① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字の表札がある。郵便受箱に債務者兼所有者宛の郵便物が滞留し満杯の状態である。玄関先に蜘蛛の巣が張っている。
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
- ・ 立入調査した現況から、空き家である。残置動産が存在する。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、供給開始日：令和7年3月10日、契約終了日：令和7年5月27日、需用家の名義：債務者兼所有者である。

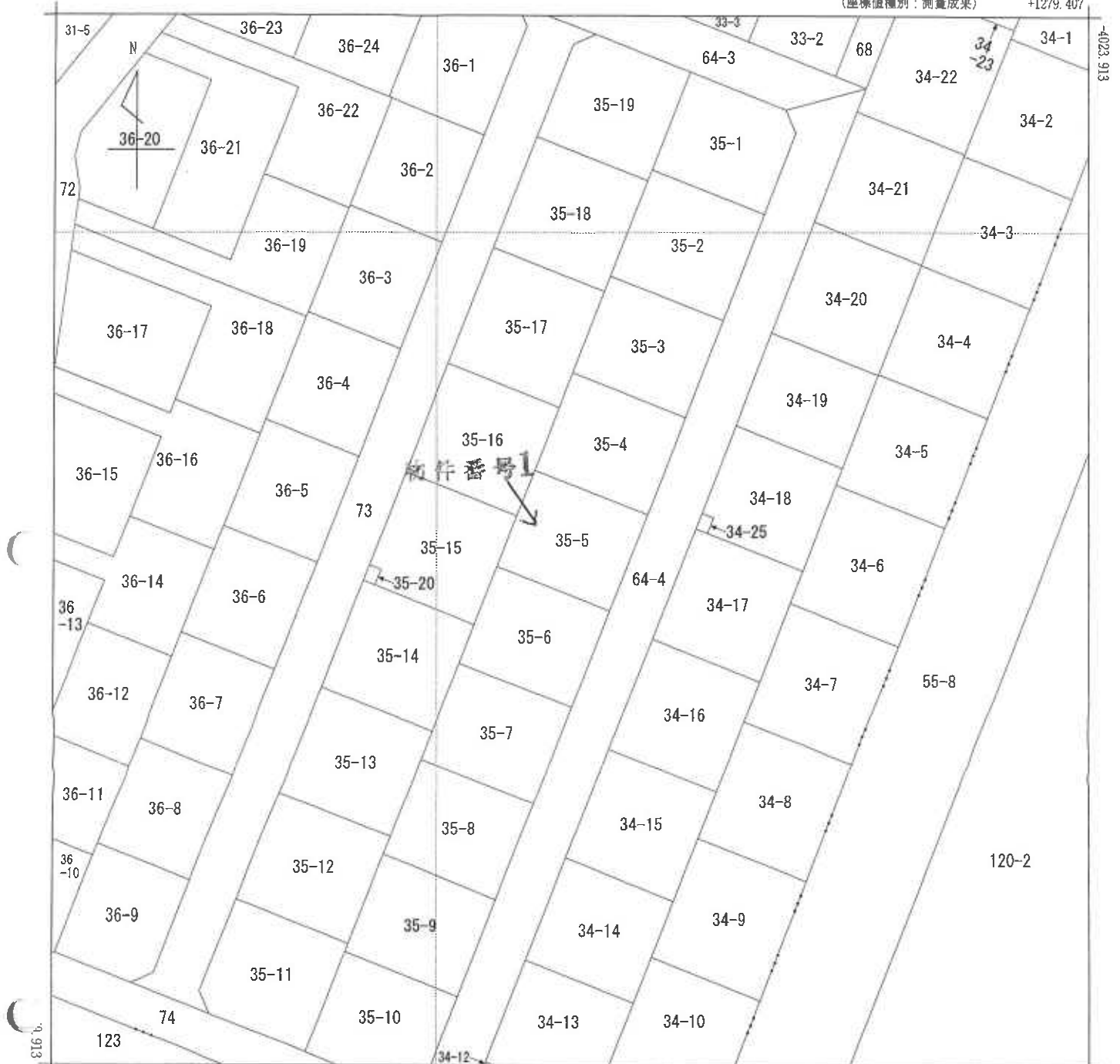
#### ② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、損耗が認められる。
- ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓み等の不具合は見当たらない。その他、特記すべき不具合は見当たらない。

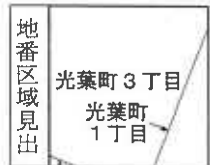
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
7年12月1日(月) 10:30-10:40	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函(応答無し)
7年12月1日(月)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付(12月11日回答書受理)
7年12月18日(木) 11:25-11:55	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
<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7年12月18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"/></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



+1154.407 (座標値種別：測量成果)



A 光葉町1丁目

請求部分	所在 野田市光葉町三丁目			地番	35番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日	平成24年10月29日			備付年月日(原図)	平成24年10月29日			補記事項	

これは地図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9月9日  
千葉地方務局柏支局  
登記官

請求番号：17-1  
(1/1)

(5枚目)

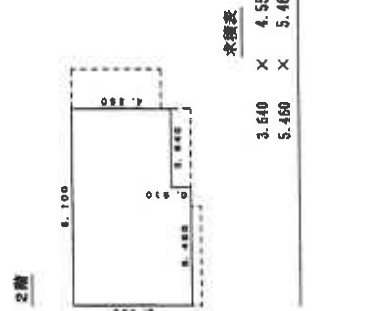
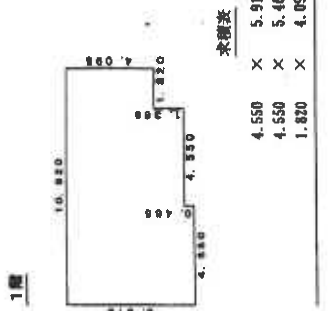
平成23年九月九日 縮

# 建物図面

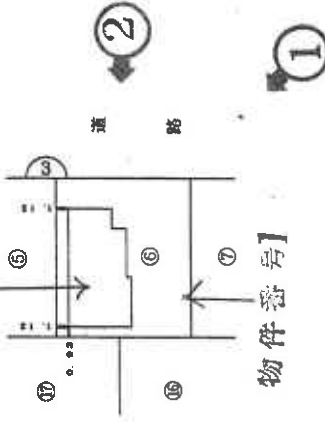
# 各階平面図

家屋番号	912番5
建物の所在	野田市岩名字香横上912番地5 (保留地 野田都市計画事業七光台駅西特定土地区画整理事業3街区6画地)

## 物件番号2



## 物件番号2



写真撮影位置と方向

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
		平成23年 9月 6日作成	(千葉県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。  
令和7年9月9日 千葉地方法務局 登記官

A3判をA4判に縮小

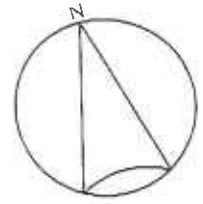
(1) 平成26年9月26日  
所在 野田市光葉町三丁目3番地5 家屋番号  
35番5  
平成24年10月29日変更

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

建物間取図

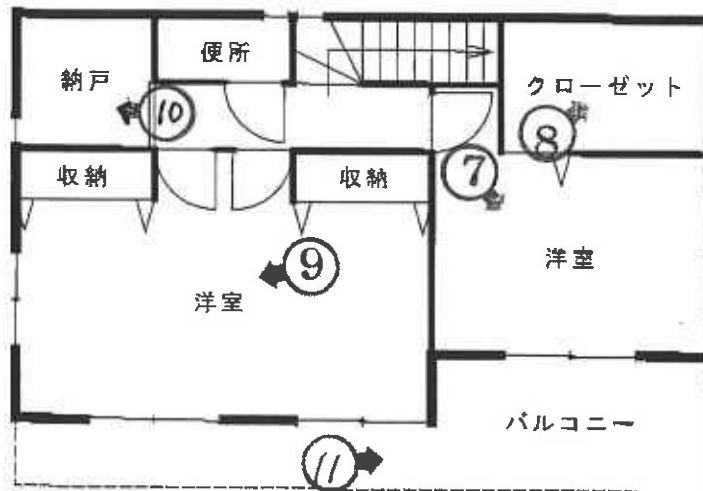
◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

1



2



3



4



(10枚目)



5



6



(11枚目)

7



8



(12枚目)

9



10



( / 3 枚 目 )

11



(14枚目)

令和7年（ケ）第130号  
令和7年12月18日 現地調査  
令和7年12月18日 評価  
第5677号 発行番号  
令和8年1月16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 1 3 , 5 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 , 6 2 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 9 , 9 1 0 , 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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   | 野田市光葉町三丁目                        |
|   | 地 番   | 35番5                             |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 182.01平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 野田市光葉町三丁目35番地5                   |
|   | 家屋 番号 | 35番5                             |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 59.20平方メートル<br>2階 46.37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	東武野田線「七光台」駅から南西方へ約1,100m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 地区計画50%（指定50%） 地区計画150%（指定100%） なし 高さ10m 地区計画（七光台駅西地区）区域（敷地面積の最低限度150㎡等の制限がある。） 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
面地条件	形状（長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（東）、間口（約12.4m）、奥行（約14.6m） 地積（182.01㎡、現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道、幅員（約6m）、舗装（有）、側溝（有）、歩道（無）、連続性（普通）、高低差（道路と概ね等高）	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	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	可能
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

<p>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。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。</li> <li>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。</li> <li>・ 土地使用に大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 野田市洪水ハザードマップ（水防法）の洪水浸水想定区域内にある。</li> </ul>

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年8月26日新築 約14年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材ほか 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，水道，都市ガス，下水道ほか。
床面積（現況）	延105.57㎡（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 3LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	空き家の状態にある。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（H23.2.4第10UDI2S建04013号），検査済証交付（H23.8.29）がある。（野田市）。</li> <li>・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。</li> <li>・ 防蟻の状態は不詳。</li> <li>・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。</li> <li>・ ペットを飼っていない。</li> </ul>	

## 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とおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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	67,000	1.03	182.01	0.90	11,304,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（野田-28）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $73,600\text{円/m}^2 \times 104/100 \times 100/102 \times 100/112 = 67,000\text{円/m}^2$

◇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：方位+0.03  $1+0.03=1.03$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

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=オ
2	140,000	105.57	0.379	5,602,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

$$\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法 (定額法)} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{耐用年数に基づく方法 (定額法)} =$$

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

経過年数14年，経済的残存耐用年数10年，残価率5%，

観察減価率15% (保守管理の状態等を考量。)

$$\text{現価率} = (1 - (1 - 0.05) \times (14 \div (10 + 14))) \times (1 - 0.15) = 0.379$$

## 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、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	11,304,000	0.60	6,782,000

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	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	11,304,000	-6,782,000	1.00	1.00	0.80	3,620,000
2	5,602,000	+6,782,000	1.00	1.00	0.80	9,910,000
一括価格 (合計)						13,530,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

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

### 1 公示地価格(野田-28)

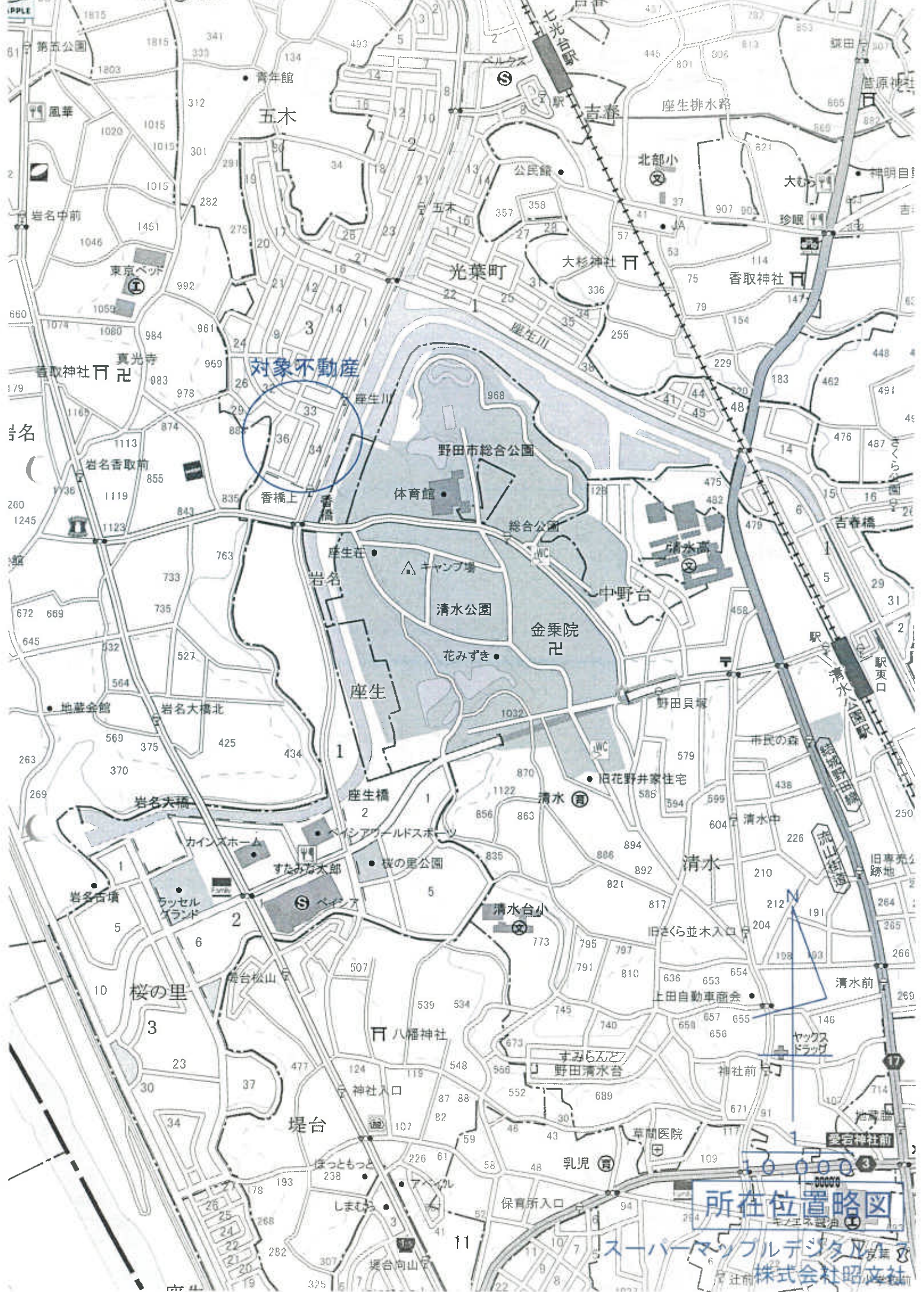
所 在 野田市光葉町2丁目11番18  
価 格 73,600円/㎡  
位 置 東武野田線「七光台」駅から450m  
価 格 時 点 令和7年1月1日  
地 積 165㎡  
供給処理施設 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 西6m市道  
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域 (50/100)  
地 域 の 概 要 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 画地確定図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



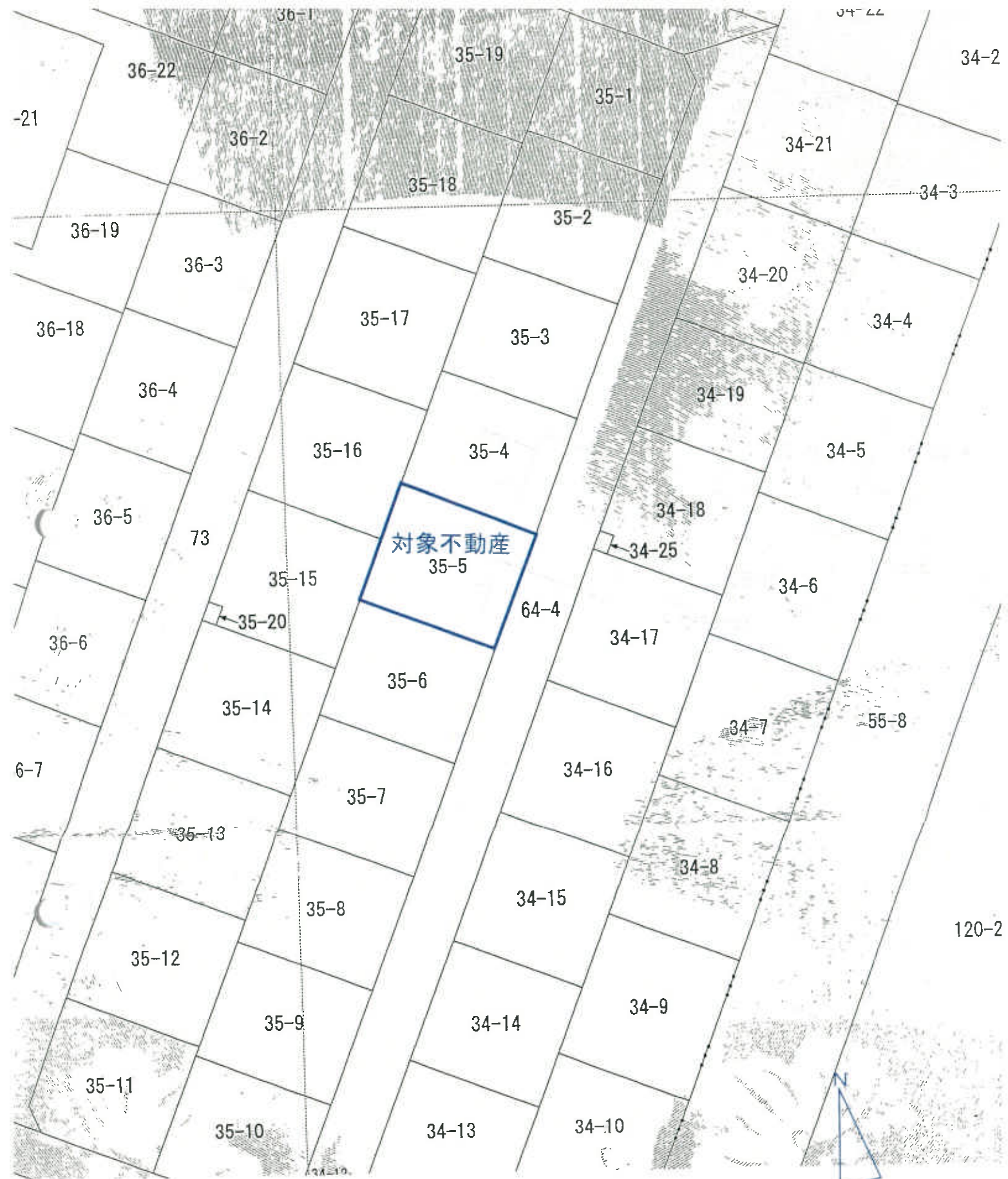


対象不動産

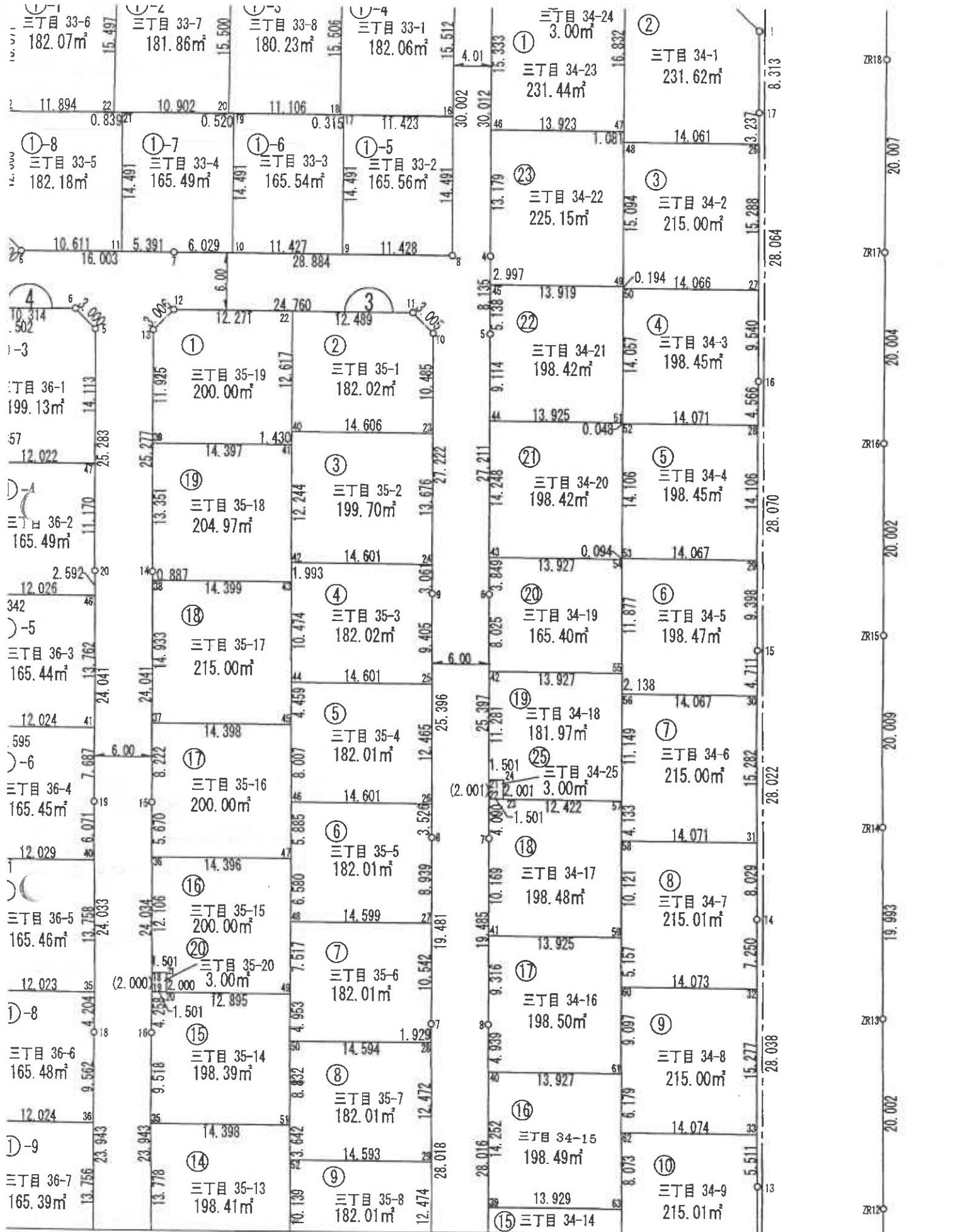
所在位置略図

スーパーマックブルデジタルビル  
株式会社昭文社





公 図 写

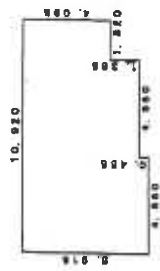


建物図面各階平面図

家屋番号	912番5
建物の所在	野田市岩名字香編上912番地5 (保留地 野田都市計画事業七光台駅西特定土地区画整理事業3街区6画地)

各階平面図

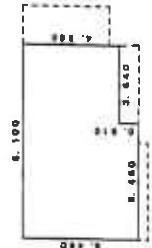
1階



求積表			
4.550	× 5.915	=	26.913250
4.550	× 5.460	=	24.843000
1.820	× 4.095	=	7.452900
計			59.209150

床面積 59.20 m<sup>2</sup>

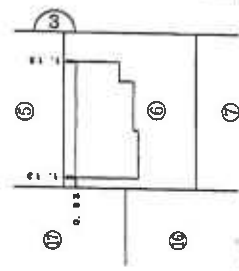
2階



求積表			
3.640	× 4.550	=	16.562000
5.460	× 5.460	=	29.811600
計			46.373600

床面積 46.37 m<sup>2</sup>

平成23年 九月 九日 着



作成者	申請人	縮尺 1/500
作成 23年 9月 6日(作成)	縮尺 1/250	

(千葉県土木家業調査士会用品)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(1) 平成26年9月26日  
所在 野田市光葉町三丁目3番地5 家屋番号  
35番5  
平成24年10月29日変更

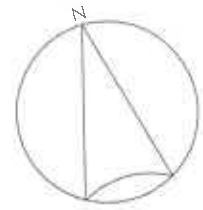
COPY

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(2/2)

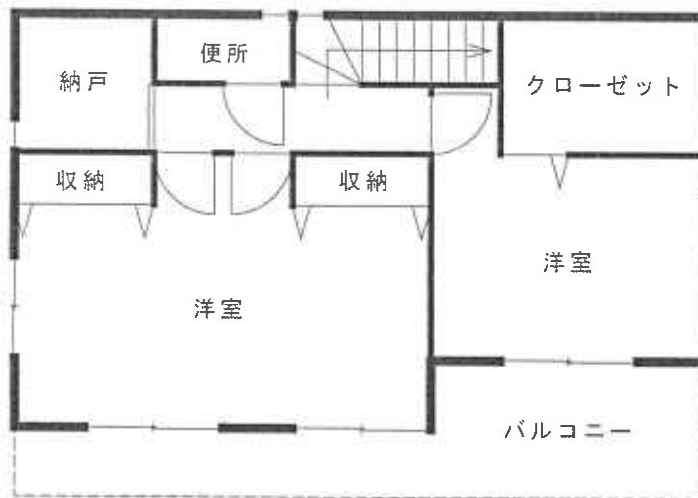
17-2



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図