

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月30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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 9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 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋
地 番 484番223
地 目 宅地
地 積 172.79平方メートル
- 2 所 在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋484番地223
家屋 番号 484番223
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.05平方メートル
2階 60.24平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 59.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋
地 番 484番223
地 目 宅地
地 積 172.79平方メートル
- 2 所 在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋484番地223
家屋 番号 484番223
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.05平方メートル
2階 60.24平方メートル
(現況)
床 面 積 2階 59.99平方メートル



令和7年(ケ)第167号
令和8年2月25日受理
令和8年4月8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 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋
地 番 484番223
地 目 宅地
地 積 172.79平方メートル
- 2 所 在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋484番地223
家屋 番号 484番223
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.05平方メートル
2階 60.24平方メートル



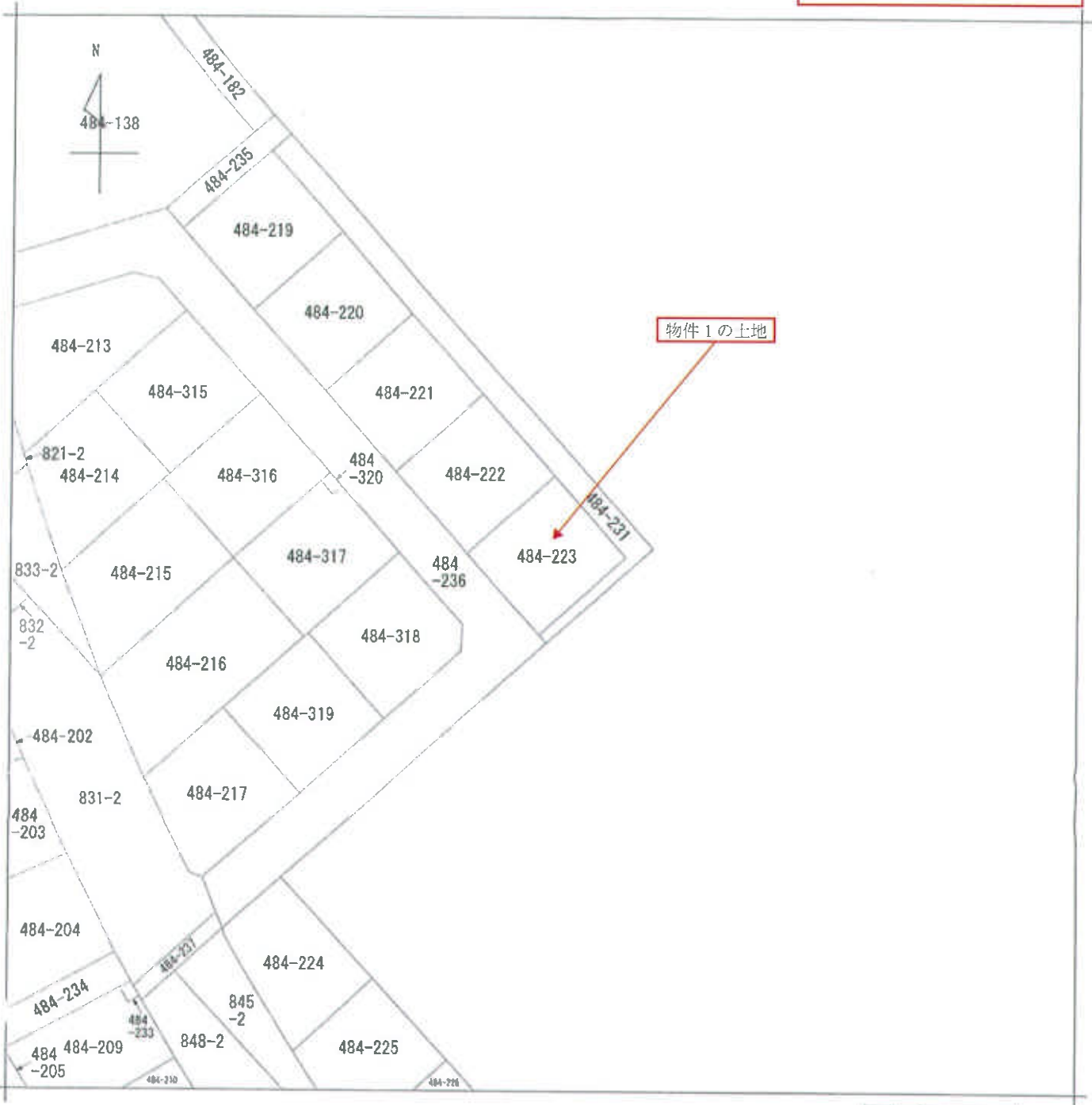
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物に夫と共に住んでいます。</p> <p>2 建物立入り調査は3月26日であれば終日立ち会えます。 (令和8年3月19日に電話聴取)</p> <p>3 本日午後0時の立入り調査に立ち会うつもりでしたが、その時間の都合が悪くなりました。延期してください。4月1日は、仕事を休めば立ち会えます。 (令和8年3月26日に電話聴取)</p> <p>4 本建物と一緒に住んでいる夫の氏名は、XXXXXXXXXXです。</p> <p>5 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。</p> <p>6 雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。</p> <p>7 屋内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>8 本土地の隣地との境界について争いはありません。 (令和8年4月1日に面談聴取)</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

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3月6日(金) 10:47-10:59	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8年3月6日(金)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和8年3月18日回答書受領)
令和8年3月19日(木)	執行官室	所有者電話聴取
令和8年3月26日(木)	執行官室	所有者電話聴取
令和8年4月1日(水) 14:25-14:59	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
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年4月1日 目的物件が不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p>□ 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。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□ 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)



(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	野田市西三ヶ尾字倉ノ橋		地番	484番223	
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類 その他

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年12月2日
東京法務局

地図整理番号：M94761
(1/1)

登記官

(5 次目)



A 3判をA 4判に縮小

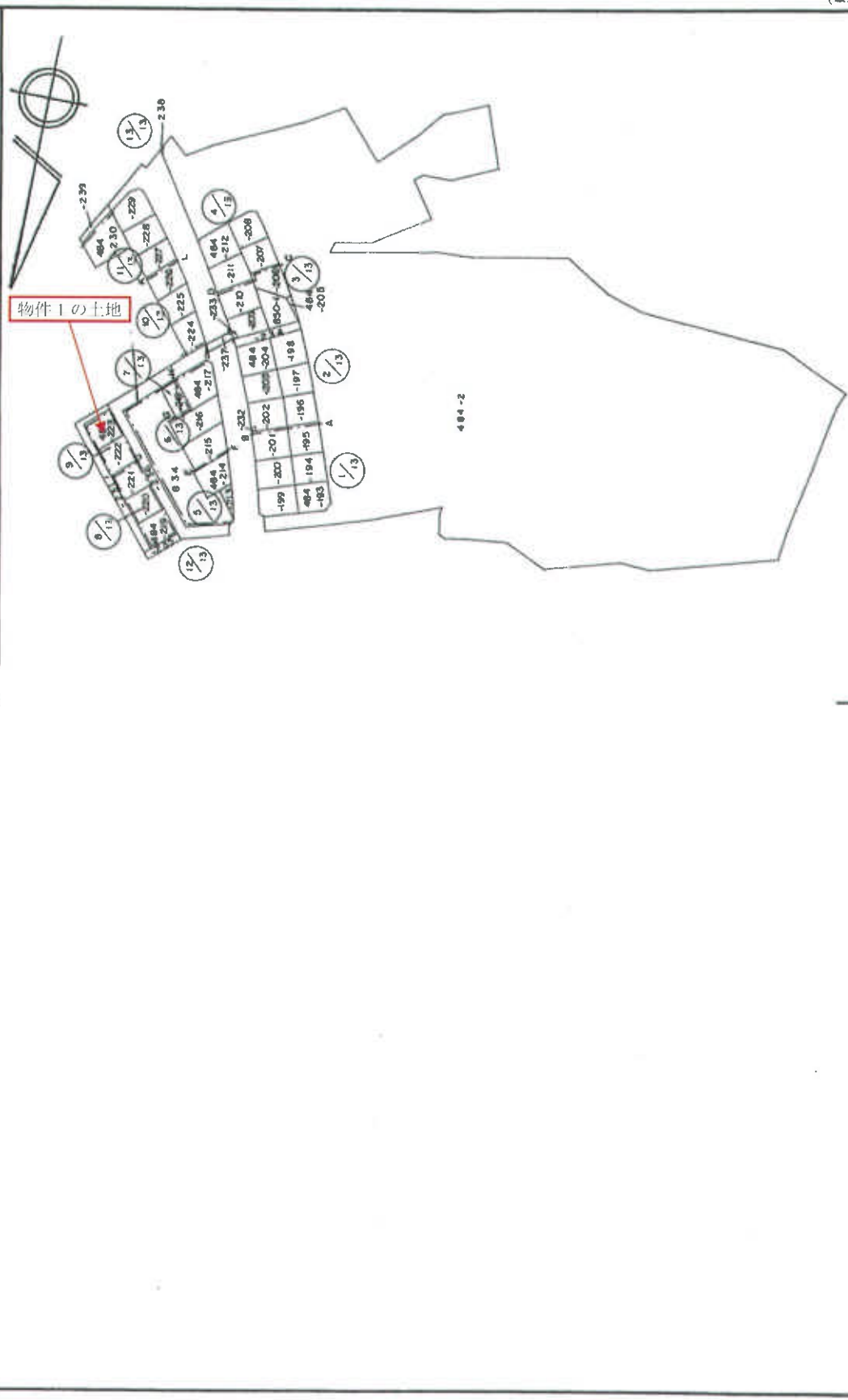
登記年月日：昭和51年11月20日

新 484-2-193~205-207~217-219~239
地 番 484-2-193~239

650746

土地所在図 66.11.20

土地の所在 野田市西ケ尾字倉ノ橋



(正誤書)

縮尺 1/2000

申請人

11月17日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(0/15)

地図管理番号：M94762

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。

(主要部分及び敷地(建物)等)

令和7年11月2日 東京在籍

(6枚目)

650755

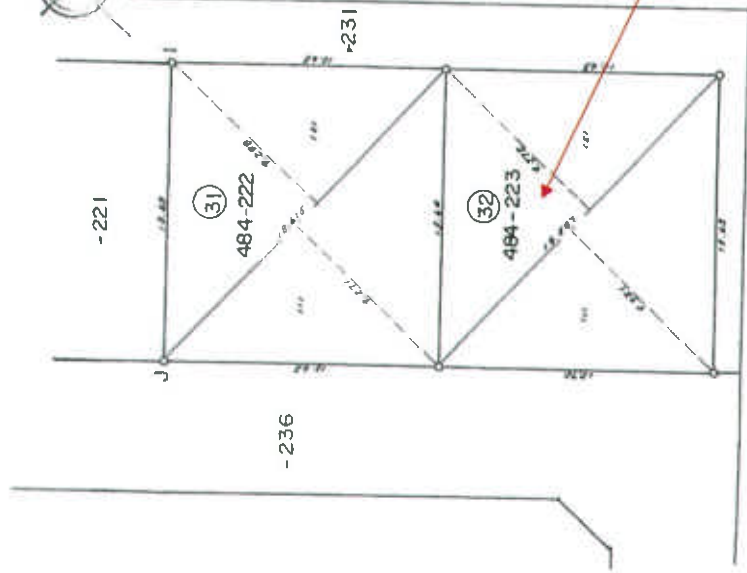
前A4-2

地番 484-222, -223, -2

土地の所在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋

地積測量図 61.11.20

9/13
9/14



※ 別添 登記簿抄写 ※

区分	NO	利心	物種	戸数	面積
31	1	18.615	9.271	172.579665	
	2	18.615	9.288	172.896120	
			ヶ1	345.475785	
32	1	18.587	9.321	173.249427	172.73
	2	18.587	9.272	172.338064	
			ヶ1	345.588091	
			1/2	172.7940455	172.79

A3判をA4判に縮小

(目録表)

凡例
。石標

縮尺 1/250

申請人

16/年/月/日作製

製作者

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面

各階平面図

家屋番号 484番223

建物の所在 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋484番地223

408

単位は総てメートル

1階



採種表

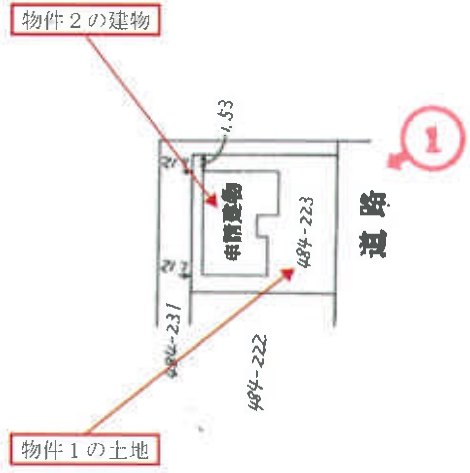
6.06 X 3.56	=	21.5736
5.06 X 1.94	=	9.8164
7.06 X 4.06	=	28.6636
合計		60.0536
床面積		60.05 ㎡

2階



採種表

6.06 X 5.50	=	33.3300
7.06 X 4.06	=	28.6636
0.50 X 0.50	=	0.2500
1.00 X 1.50	=	1.5000
合計		60.2436
床面積		60.24 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 6.14

これは図面に記載されている内容を証した書面である。

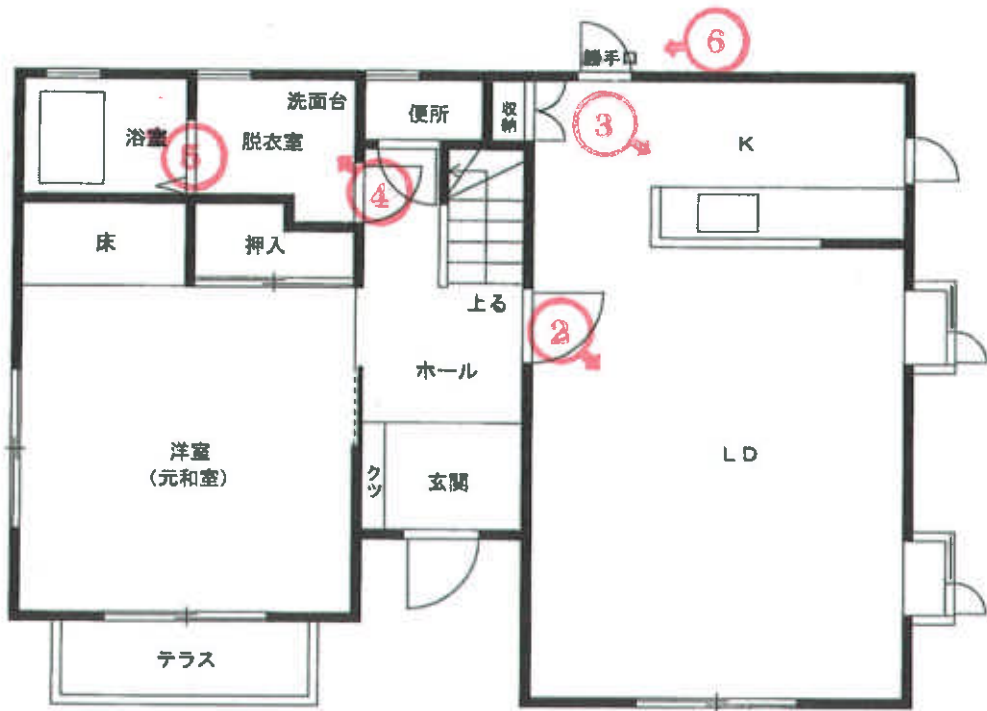
(千葉県地方自治体相互連携)

令和7年12月2日

東京都庁

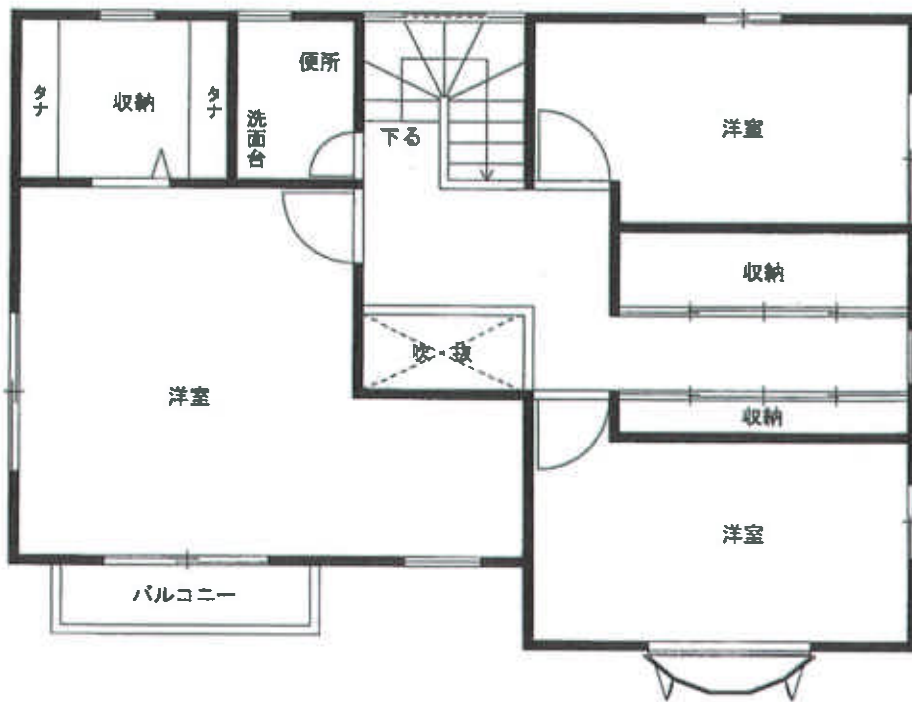
図記号

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



1 階間取図 評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2 階間取図 評価人作成

(9 枚目)

本建物外観 ①



LD ②



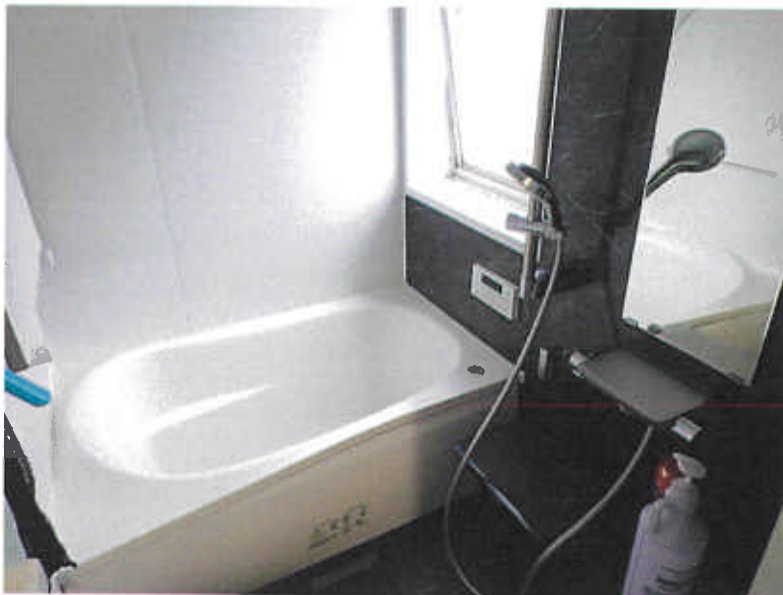
キッチン ③



脱衣室 ④



浴室 ⑤



勝手口のコンクリートたたきと建物基礎の隙間 ⑥



(BIT用)

令和7年(ケ)第167号

令和8年4月1日現地調査

令和8年4月2日評価

第3334号発行番号

令和8年4月7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

増 間 真 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 5 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 7, 5 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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。		床面積 1階60.05㎡(登記通り) 2階59.99㎡(0.25㎡減床) 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 | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋 |
| | 地 番 | 484番223 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市西三ヶ尾字倉ノ橋484番地223 |
| | 家屋 番号 | 484番223 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.05平方メートル
2階 60.24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」の東方・道路距離約 1.9 ^{3.6} km バス停留所「野田梅郷住宅」の南東方・道路距離約130m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	江川排水路近くの中規模戸建住宅が多い住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 指定無 宅地造成等工事規制区域 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
画地条件	形状(略正方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南西), 間口(約12.7m), 奥行(約13.6m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(172.79㎡(登記とほぼ同じ)である)	
接面道路の状況	南西側市道(62264号線), 幅員(約6m), 連続性(普), 舗装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項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2建物の敷地として利用されている。カーポート及び駐車スペースがある。スチール製の簡易な物置が設置されている。北西側隣地との境界に存す塀の基礎の一部に亀裂がある。勝手口(外部)のコンクリートたたきに傾斜が生じており, 建物基礎と隙間が出来ている。北西側隣地は一般住宅である。北東側は緑地(梅郷27号緑地)を介して江川排水路に面している。南東側隣地は通路である。	
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	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

	を「なし」とした。)
土 壤 汚 染 等	<p>昭和42年の空中写真では水田の様子である。昭和57年の空中写真では造成中の様子である。昭和59年の空中写真では空地の様子である。その後、分筆等され、物件2建物が建築されて現在に至っていると推定する。</p> <p>土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>
特 記 事 項	洪水ハザードマップ「浸水想定区域」

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	平成元年5月18日新築 約38年 10年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 塗装仕上等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、化粧合板等 床 フローリング等 設 備 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台等 (電気、上下水道、都市ガス)	
床面積(現況)	大幅リフォーム時に2階吹抜を0.25㎡拡大(2階床面積0.25㎡減床)したものと推定する。 1階60.05㎡、2階59.99㎡、のべ120.04㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや優 大きな不具合は見られなかった。 令和5年8月頃に内外装及び水回り設備の大幅なリフォームがさ	

	れている。
建物の利用状況	所有者家族が居住している。
特記事項	建築確認：昭和63年12月5日・第公199号 完了届なし 当該建物の使用資材建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

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	33,200	1.01	172.79	1.0	5,794,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (野田-23)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$34,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/104 = 33,200\text{円}/\text{m}^2$$

◇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である。

◇標準化補正：北西道路+1%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。+4%

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：南西道路+4%，水路に近い-3% =計(相乗積)+1%

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を考慮した。±0%

② 物件2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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	200,000	120.04	0.25	6,002,000

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 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
2	38	10	5	0.25	1.0(±0%)	0.25

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

令和5年8月頃に内外装及び諸設備のリフォームがされているため、更なる減価はないと判定±0%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	5,794,000	0.6	法定地上権	3,476,000

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60%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,794,000	-3,476,000	/	1.0	0.8	1,850,000
2	6,002,000	+3,476,000	1.0	1.0	0.8	7,580,000
一括価格(合計)						9,430,000

ウ 占有減価修正：減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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（野田－23）

所 在 野田市三ツ堀字灰毛969番147

価 格 34,900円/㎡

位 置 東武野田線「梅郷駅」の東方道路距離約3.4kmに位置する。

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 180㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 北西側幅員6m市道

用途指定等 第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

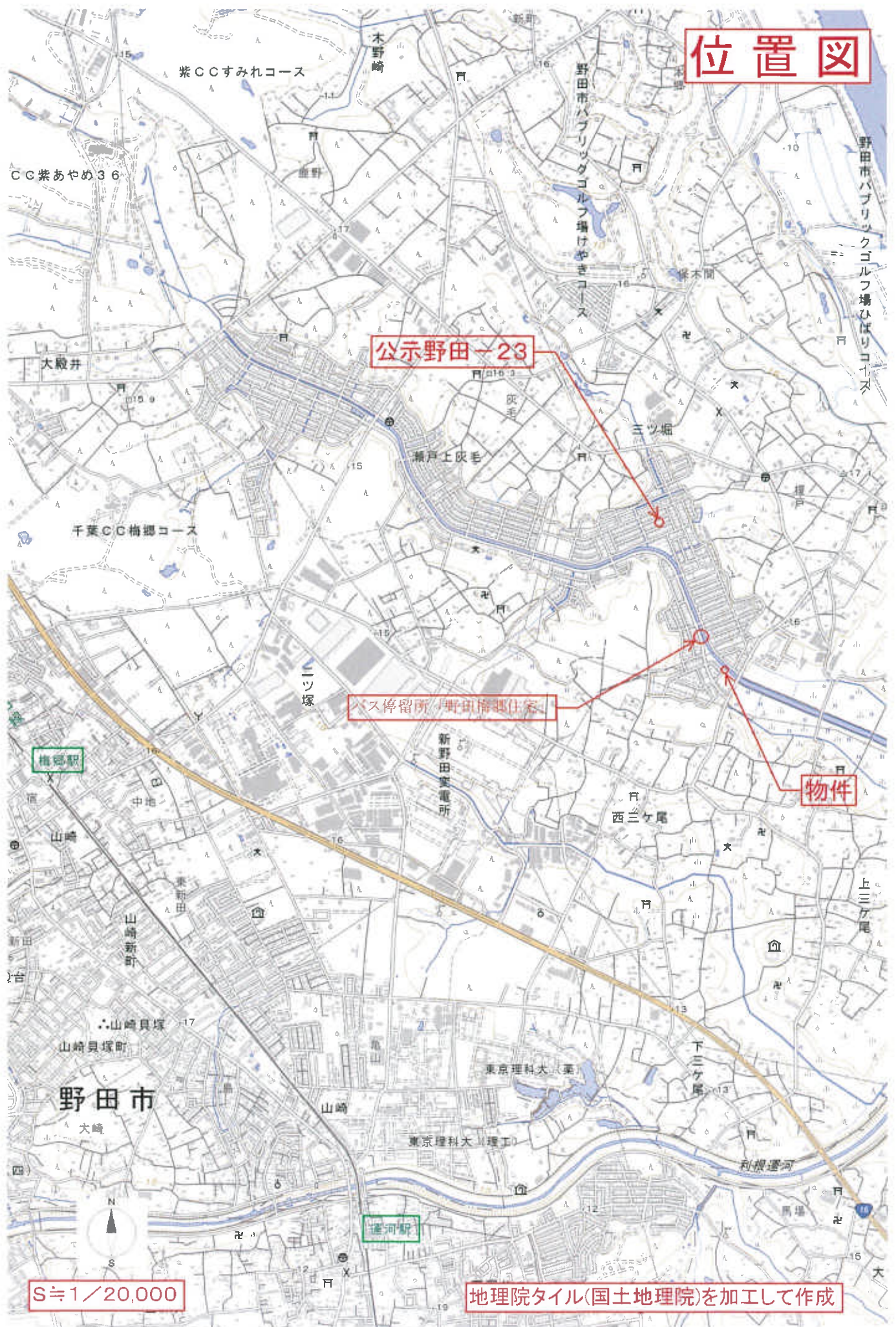
地域の概要 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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



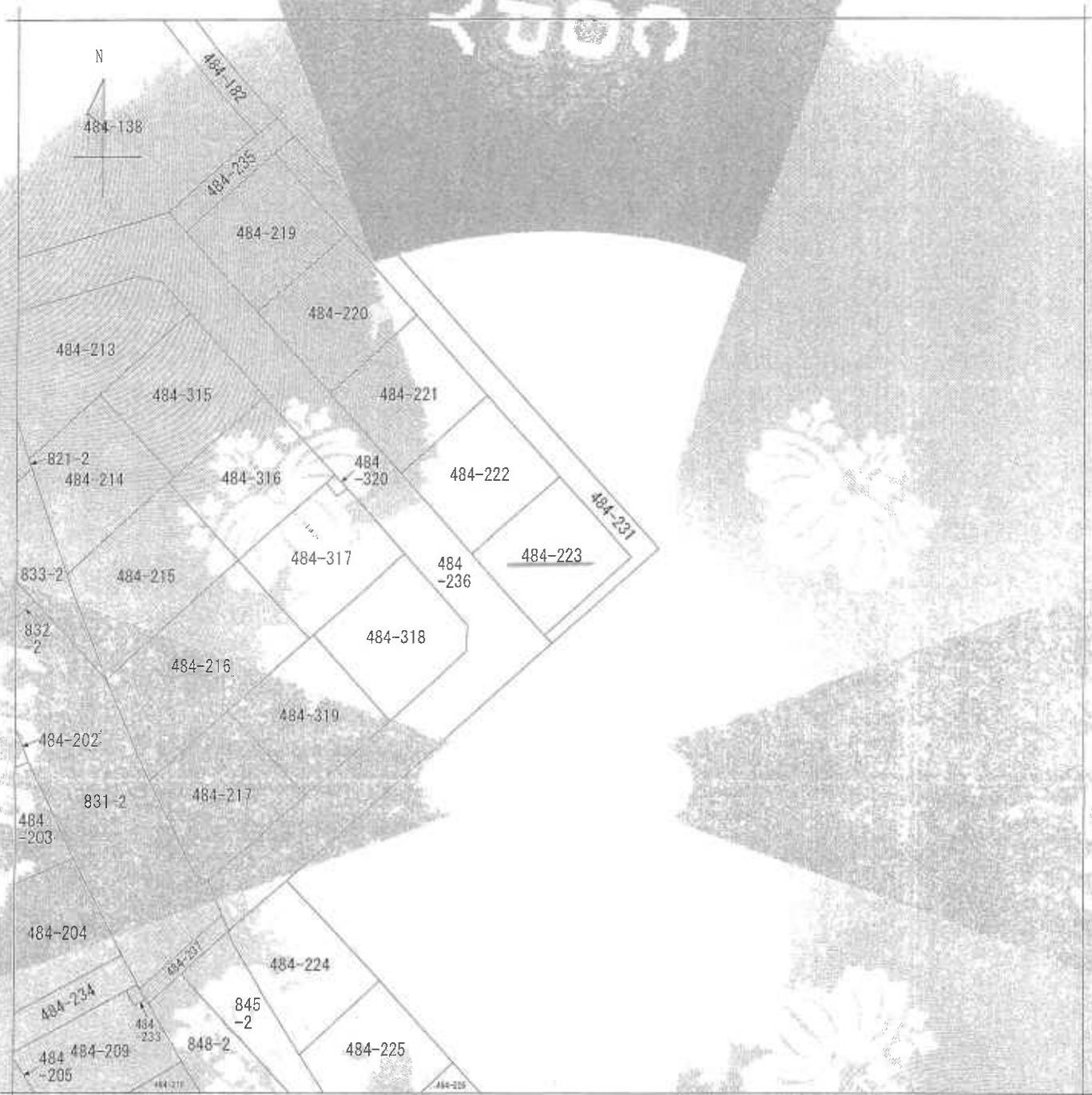
公示野田-23

バス停留所/野田梅郷住宅

物件

S ≒ 1 / 20,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成



(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、これに代わりの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描略を記載した図面です。



請求部	所在	野田市西二ヶ尾字首ノ橋			地番	484番223	
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日			備考 年月日 原図			事項 記号	

これは地図に準ずる図面に記録された内容を確認した書面である。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)
令和7年12月2日
東京法務局

地図整理番号: M94761

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

10

登録年月日：昭和61年11月20日

650755

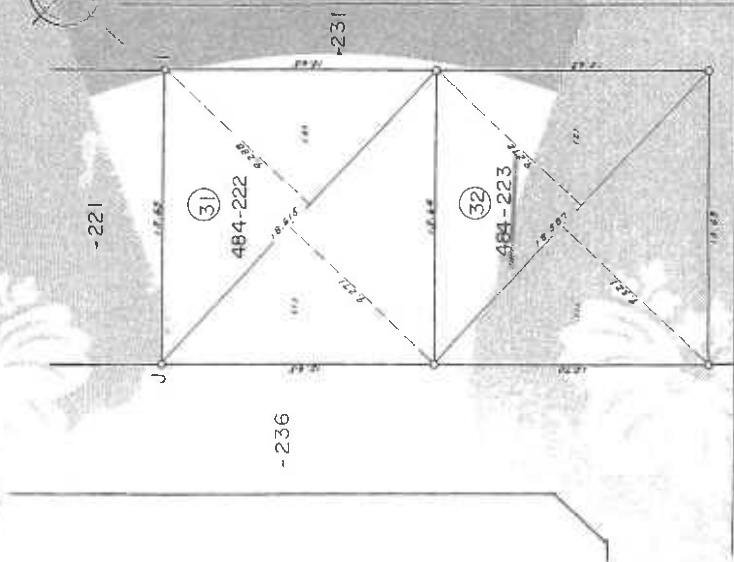
前484-2

地積測量図 61.11.20

地番 484-222, -223, 2

土地の所在 野田市西三ヶ屋字倉ノ橋

9/13 (1/4)



*** 株式会社 ***

番号	NO	面積	形状	方位	形状
31	1	18.615	9.271		172.679665
	2	18.615	9.288		172.896120
484-222			ケイ		345.475785
			1/2		172.7378926
32	1	18.587	9.321		173.249427
	2	18.587	9.272		172.338664
484-223			ケイ		345.588091
			1/2		172.7940455

(日測)

(日加)

凡例 石標

製作者

申請人

縮尺 1/250

(日本工部省測量所工業標準局用紙)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

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。

千葉地方事務所印支局管轄

令和7年12月2日 栗原事務所 登記簿

建築物平面図

484番2.2.3

野田市西三ツ尾守倉ノ権484番地2.2.3

家屋番号

建物所在地

408 各階平面図

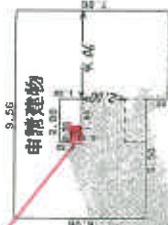
1階



平積表

6.06 X 3.95	=	21.5736
5.06 X 1.94	=	9.8164
7.06 X 4.05	=	28.5636
合計		60.0536
床面積		60.05 ㎡

2階



平積表

9.56 X 3.50	=	33.5300
7.06 X 4.06	=	28.5636
0.50 X 0.50	=	0.2500
1.00 X 1.50	=	1.5000
合計		60.2436
床面積		60.24 ㎡

単位は総てメートル



作製者

縮尺 1/250

申請人

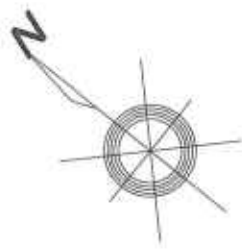
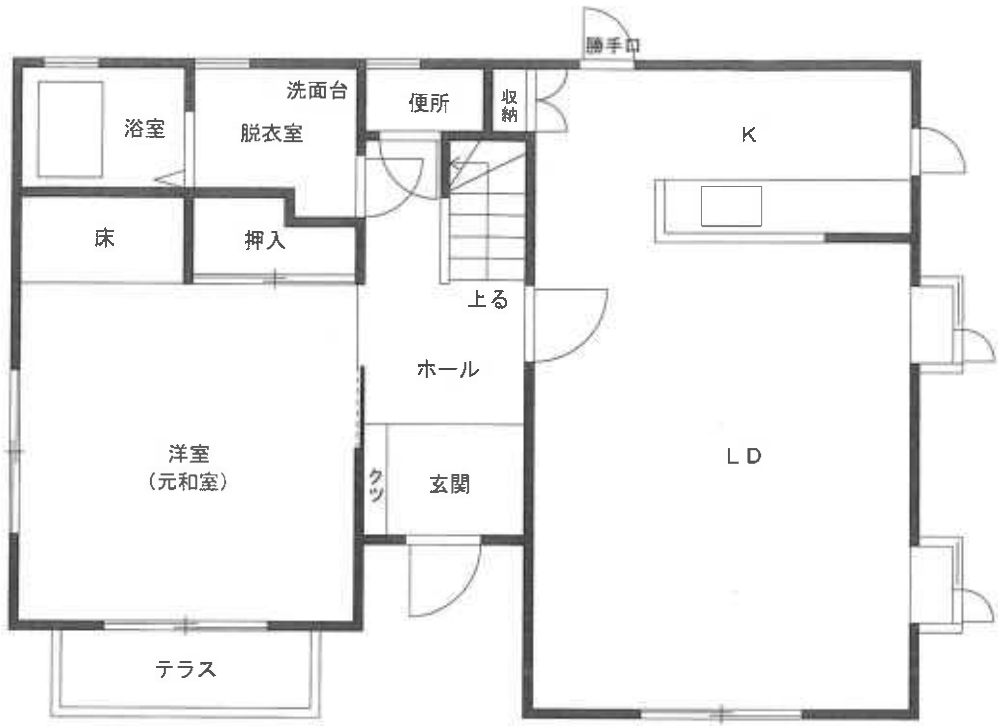
縮尺 1/500

平成 6.14

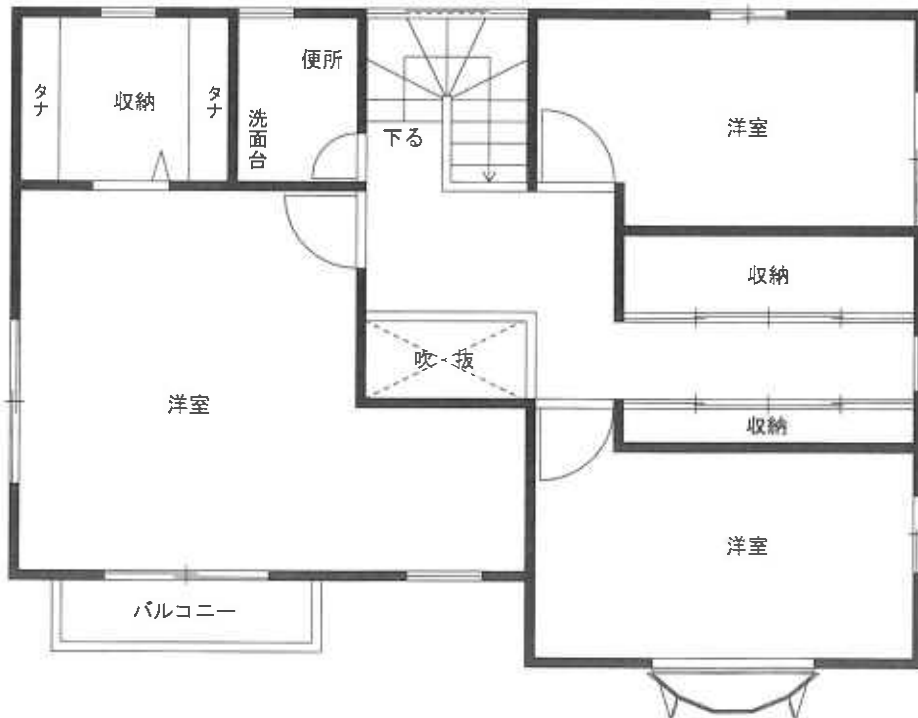
これは図面に記号とされている土地建物位置関係図 (千葉県方法務局拍賣管轄)

令和7年12月2日 東京法務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした



1 階間取図



2 階間取図