

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 2 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 4 日 午後 1 時 3 0 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 9 月 1 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 4 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	1, 830, 000 1, 464, 000	一括	366, 000	26, 656	0
1	1, 010, 000				
2	820, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 番 | 2900番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 400.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 番 | 2900番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 324.62平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、次の売却対象外の未登記建物4棟のために法定地上権が成立する。

- (1) 種 類 店舗兼居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 約148.50平方メートル
- (2) 種 類 居宅兼車庫
構 造 鉄骨造瓦葺2階建
床面積 約264.98平方メートル
- (3) 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約15.18平方メートル
- (4) 種 類 便所
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 約3.06平方メートル

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

なし

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 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 400.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 324.62平方メートル |

令和7年(ヌ)第74号
令和8年1月21日受理
令和8年3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 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 400.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 324.62平方メートル |



(2 枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件２関係）		
1	所 在	野田市小山字い耕地２９００番３
	家 屋 番 号	■ない（未登記） □
	種 類	■店舗兼居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	床面積（概略）	１４８．５０㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	■昭和４４年以前（評価人の調査による） □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
そ の 他 の 事 項	野田市の公課証明書上の納税義務者が本件債務者になっている。	
	所 在	
	家 屋 番 号	□ない（未登記） □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	□土地所有者 □その他の者（ ） □不明
	建 築 時 期	□ 年 月 日ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 □その他の者（ ） □不明
そ の 他 の 事 項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
2	所在地	野田市小山字い耕地2900番1
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	■居宅兼車庫 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構造	鉄骨造瓦葺2階建
	床面積(概略)	264.98㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者() □不明
	建築時期	■昭和63年10月頃(評価人の調査による) □不明
	建築者	□現所有者 □その他の者() ■不明
その他の事項		野田市の公課証明書上の納税義務者が本件債務者になっている。
3	所在地	野田市小山字い耕地2900番1
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	15.18㎡
	所有者	■土地所有者 □その他の者() □不明
	建築時期	■昭和62年12月頃(評価人の調査による) □不明
	建築者	□現所有者 □その他の者() ■不明
その他の事項		野田市の公課証明書上の納税義務者が本件債務者になっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1関係)		
4	所在地	野田市小山字い耕地2900番1
	家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	3.06㎡
	所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和58年頃 (評価人の調査による) ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
その他の事項	野田市の公課証明書上の納税義務者が本件債務者になっている。	
	所在地	
	家屋番号	☐ ない (未登記) ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐ 物置
	構造	
	床面積 (概略)	
	所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建築時期	☐ 昭和 年 月頃 ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
その他の事項		

(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1月27日(火) 8:55-9:14	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(応答なし)
令和8年1月28日(水)	執行官室	野田市に固定資産税関係資料交付申請書郵送 (令和8年2月5日資料受領)
令和8年2月19日(木) 11:32-12:08	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行

(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8年2月19日
目的物件(宅地)は不在だったので、立会人を立ち会わせて、土地内に立ち入った。

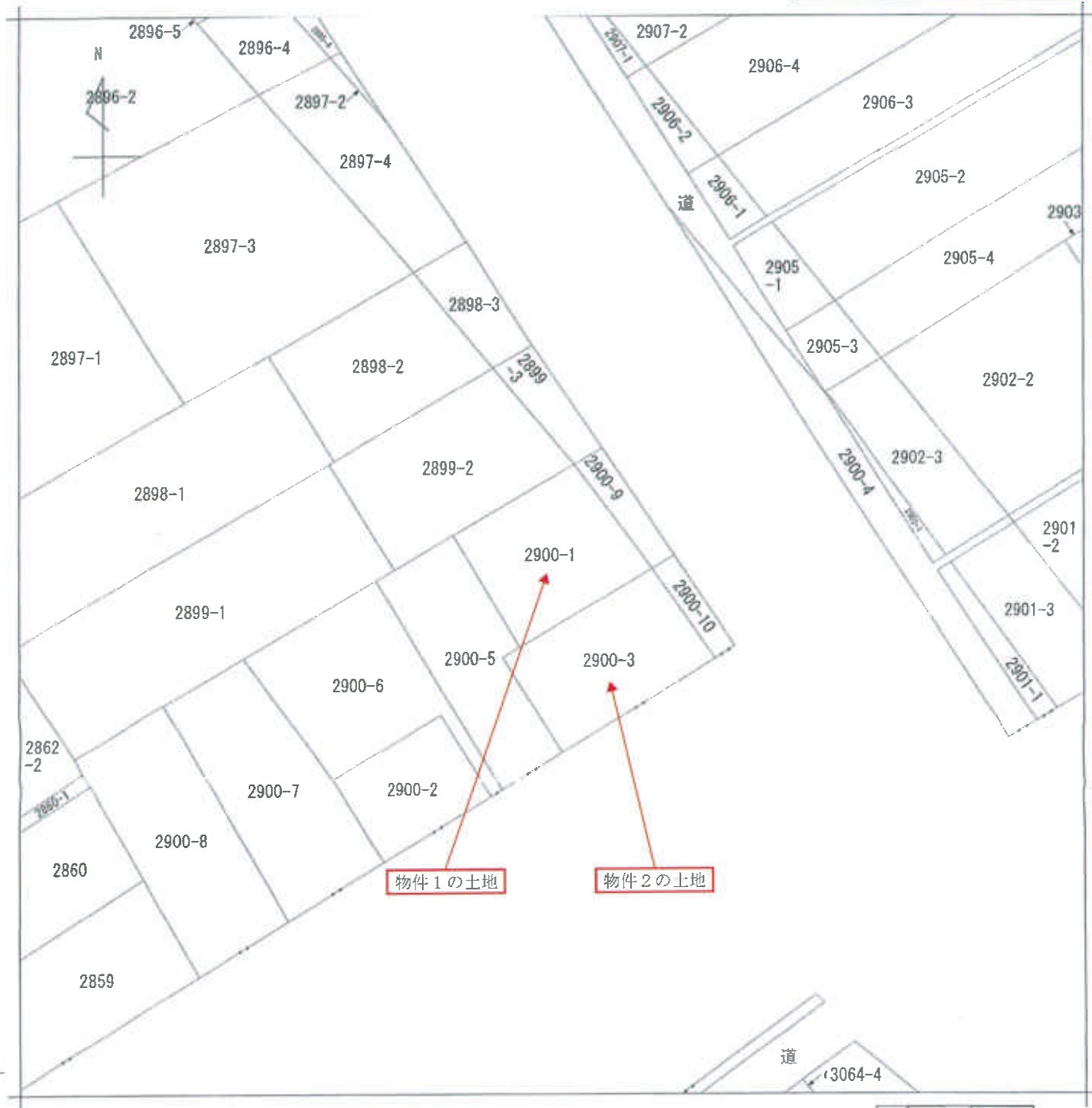
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件が取下げになった旨の連絡を受けた。

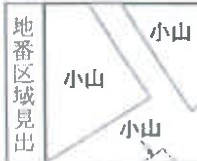
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

3064-1



(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	野田市小山字い耕地				地番	2900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	明治21年4月			備付年月日 (原図)	明治21年4月4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。

(千葉地方税務局柏支局管轄)

令和7年11月20日

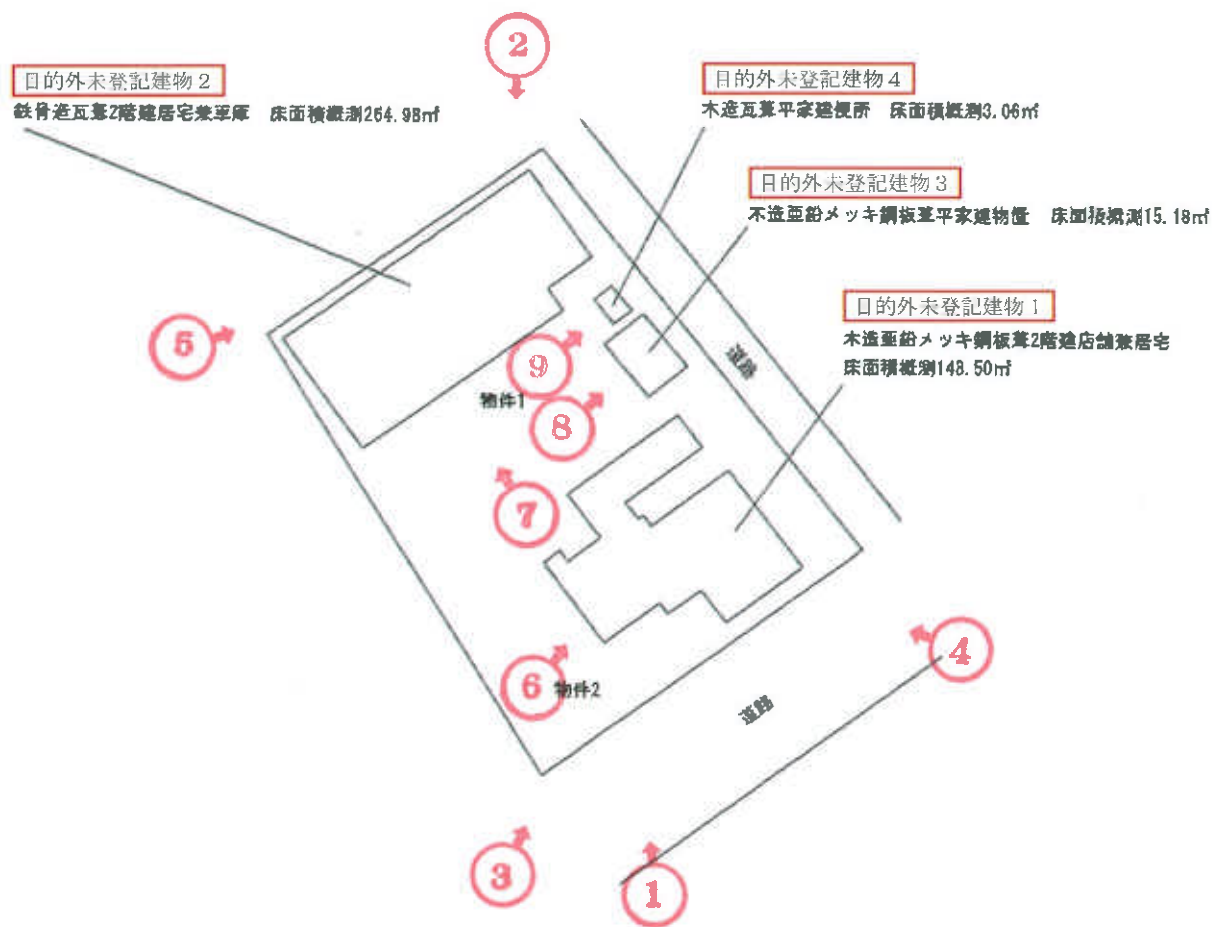
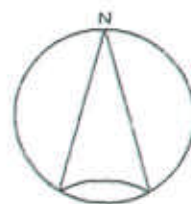
東京法務局港出張所

地図整理番号：M54618

登記官

(1/1)

(7 枚目)



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

Scale 縮尺 1 : 500 土地建物位置関係図 評価人作成

本土地 ①



本土地（北端付近から）②



本土地（南端付近から）③



本土地（東端付近から）④



本土地（西端付近から）⑤



目的外未登記建物1 ⑥



目的外未登記建物 2 ⑦



目的外未登記建物 3 ⑧



目的外未登記建物 4 ⑨



令和 7 年 (又) 第 7 4 号

令和 8 年 2 月 1 9 日 現地調査

令和 8 年 2 月 1 9 日 評 価

第 5 6 8 4 号 発行番号

令和 8 年 3 月 3 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1,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,010,000円
物件2(土地)	金820,000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。

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 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 400.41平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 野田市小山字い耕地 |
| | 地 | 番 | 2900番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 324.62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・2 ）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「川間」駅から北東方へ約5,900m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が散在する地域。	
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	市街化調整区域（昭和45年7月31日） なし 指定 60% 指定200% なし 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形。現況は公図と一致していない。）， 地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 間口（約26m程度），奥行（約34.5m程度） 地積（登記地積725.03㎡。現況地積は登記地積よりやや大きい 可能性がある。） 現況境界は判然としているが筆界は未確定。	
接面道路の状況	市道，幅員（約9m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路と等高） 北東側が，幅1.6m程度の排水路敷を介して，現況幅員約2.7m 程度の舗装市道に約0.6m程度低く接面している。	
	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	再建築可能

土地の利用状況等	物件1・2は、下記目的外未登記建物4棟の敷地として使用されている。 目的外未登記建物1 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建店舗兼居宅，床面積概測148.50㎡，昭和44年以前新築，所有者：土地所有者と同じ。 目的外未登記建物2 鉄骨造瓦葺2階建居宅兼車庫，床面積概測264.98㎡，昭和63年10月新築，所有者：土地所有者と同じ。 目的外未登記建物3 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置，床面積概測15.18㎡，昭和62年12月新築，所有者：土地所有者と同じ。 目的外未登記建物4 木造瓦葺平家建便所，床面積概測3.06㎡，昭和58年新築，所有者：土地所有者と同じ。
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。）	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	・ 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。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・ 住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。

特 記 事 項	・野田市洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域内にある。 ・河川保全区域に一部が含まれる。 ・航空写真，野田市不動産証明により，線引き日前から宅地である可能性が大きい。 野田市によれば，野田市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第5条（3）または（4）に該当する可能性が大きい。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2（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/㎡) 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	12,900	0.68	400.41	0.90	3,161,000
2	12,900	0.68	324.62	0.90	2,563,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（野田（県）－17）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/170 = 12,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇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：規模が大きい-0.30 一部河川保全区域内-0.03

$$(1-0.30) \times (1-0.03) = 0.68$$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	3,161,000	0.60	1,897,000
2	2,563,000	0.60	1,538,000

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	3,161,000	-1,897,000	1.00	1.00	0.80	1,010,000
2	2,563,000	-1,538,000	1.00	1.00	0.80	820,000
一 括 価 格 (合 計)						1,830,000

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

基準地価格（野田（県）－17）

所 在 野田市東金野井字前在家969番3外

価 格 22,000円/㎡

位 置 東武野田線「川間」駅から1,700m

価 格 時 点 令和7年7月1日

地 積 549㎡

供給処理施設 ガス，水道

接 面 街 路 南3.6m市道

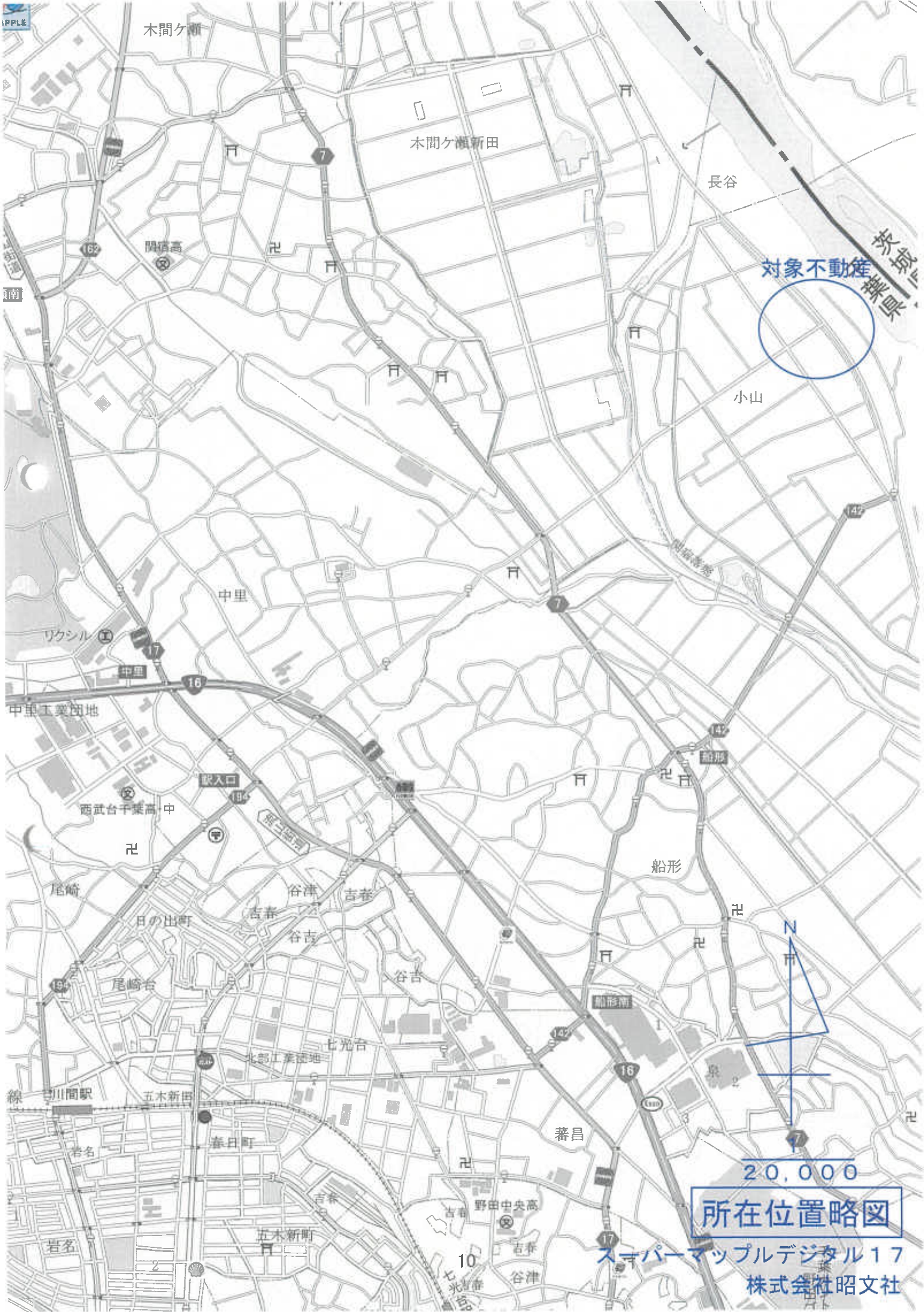
用 途 指 定 等 市街化調整区域（60／200）

地 域 の 概 要 農家住宅周辺に農地，林地，一般住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

以 上



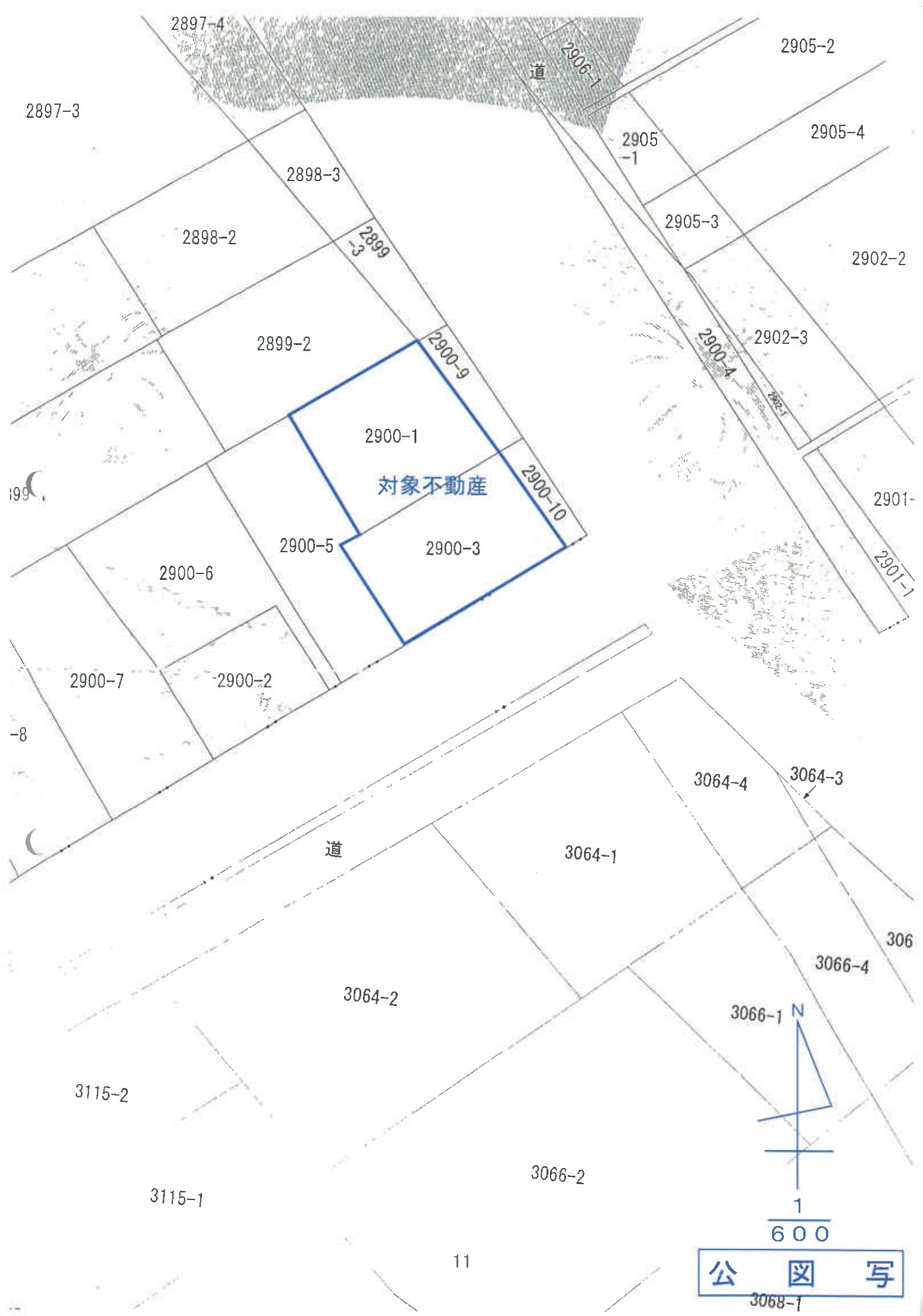
対象不動産

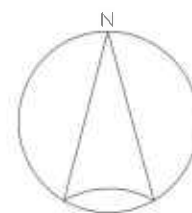
小山

20,000

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社



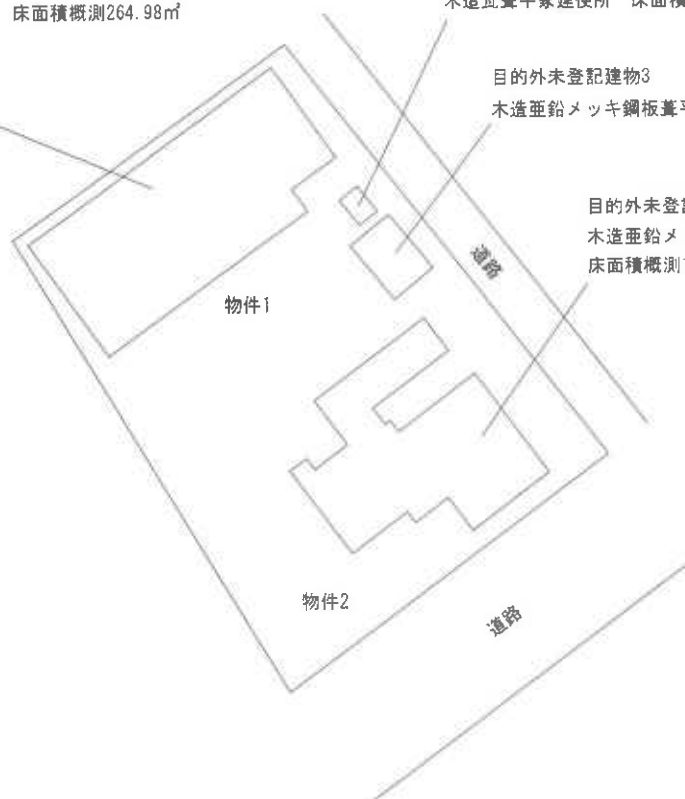


目的外未登記建物 2
鉄骨造瓦葺2階建居宅兼車庫 床面積概測264.98㎡

目的外未登記建物4
木造瓦葺平家建便所 床面積概測3.06㎡

目的外未登記建物3
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 床面積概測15.18㎡

目的外未登記建物 1
木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建店舗兼居宅
床面積概測148.50㎡



Scale 縮尺 1 : 5 0 0 土地建物位置関係図