

期 間 入 札 の 公 告

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

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 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 8 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	16, 340, 000 13, 072, 000	一括	3, 268, 000	105, 207	17, 301
1	3, 320, 000				
2	13, 020, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 野田市桜の里三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市桜の里三丁目 2 1 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 4 7. 4 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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】

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 | 野田市桜の里三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市桜の里三丁目 2 1 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 7 平方メートル
2 階 4 7. 4 7 平方メートル |

令和8年(ケ)第2号
令和8年2月26日受理
令和8年3月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 野田市桜の里三丁目
地 番 2 1 番 2 1
地 目 宅地
地 積 1 9 3 . 2 7 平方メートル
- 2 所 在 野田市桜の里三丁目 2 1 番地 2 1
家屋 番号 2 1 番 2 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 7 . 4 7 平方メートル



(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)

その他の事項

■本件土地について

- 1 南東側で市道に接する大規模分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 駐車スペースの隅に電柱が1本立っている。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の状態は不明であるが、立入り調査の際には特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われた。
- 2 維持管理の状態は不良で、家財道具、衣類等が山積している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況等から、本件建物は、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。

- 1) 債務者兼所有者宛の郵便物が多量にあること
- 2) 電気受給契約の名義人が債務者兼所有者であること
- 3) 債務者兼所有者及び家族以外の第三者が占有している徴表が見られないこと

(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
R8年3月2日 (月) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡等なし)
R8年3月2日 (月) : : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書を発送 (3月13日回答書受領)
R8年3月10日 (火) 12:45-12:50	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡等なし)
R8年3月18日 (水) 15:30-16:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
年 月 日 () : : :		
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8年3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。

☐ 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

(5 枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
桜の里3丁目

請求部分	所在 野田市桜の里三丁目					地番	21番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成18年9月30日				備付年月日(原図)			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。

令和7年12月11日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年2月27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7年12月11日

千葉地方公務局柏支局

登記官

(7 枚目)

各 階 平 面 図

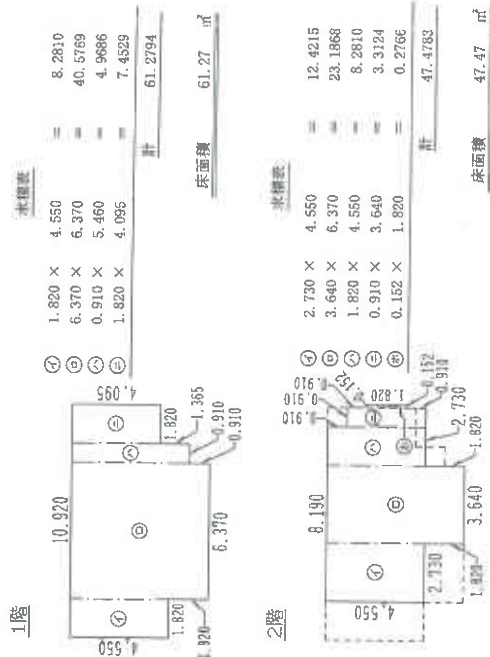
建 物 図 面 図

家屋番号

21-21

建物の所在

野田市桜の里三丁目21番地21



物件(2)の建物

物件(1)の土地

写真撮影位置と方向

作成者

土地調査
家屋調査

作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

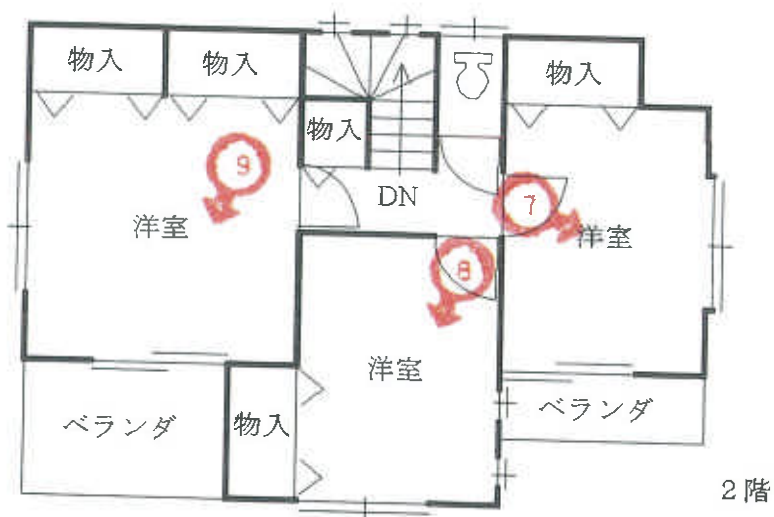
1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号：9-2

間 取 図



令和8年(ケ)第2号 野田市桜の里3丁目21番地21
家屋番号 21番21

写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 8 年 (ケ) 第 2 号
令和 8 年 3 月 1 8 日 現地調査
令和 8 年 3 月 2 7 日 評 価
第 1268643 (ケ - 1419) 発行番号
令和 8 年 4 月 1 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

張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金16,340,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,320,000円
物件2（建物）	金13,020,000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き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。		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 | 野田市桜の里三丁目 |
| | 地 番 | 2 1 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 3 . 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市桜の里三丁目 2 1 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 7 平方メートル
2 階 4 7 . 4 7 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「清水公園駅」の南西方，道路距離約2．0km バス停「桜の里入口」の西方，道路距離約490m （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	戸建住宅が立ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域である。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50％ 指定100％ なし 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，地区計画，河川区域（高規格堤防）	
画 地 条 件	形状（やや不整形），地勢（ほぼ平坦，駐車スペースは道路と等高 であるが庭や敷地部分は約1m高くなっている），接道方向（南東）， 間口（約8m），奥行（約15m），地積193．27㎡（登記）		
接面道路の状況 （特記事項参照）	南東側市道（21241），幅員（約6m），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	第42条第1項第1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可	
土地の利用状況 等	物件1土地は，物件2建物の敷地，庭，駐車スペース等として利用 されている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られて いる。周辺は，戸建住宅の敷地等として利用されている。		
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 あり		
土 壌 汚 染 等	土地区画整理事業により，宅地に造成されており，本件土地に起因 する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。		

	既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	

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28年12月26日新築 9年 14年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 瓦葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 上水道、下水道、都市ガス、電気 太陽光発電パネル、パワーコンディショナ、ヒートポンプ 給湯器及び貯湯ユニット
床面積（現況）	概ね登記記録数量と同等である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	所有者が居住の用に供しているものと推定される。	
特 記 事 項	建築確認：平成28年9月6日第16UDI1W05260号，完了検査済である。	

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 エ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	58,500	1.02	193.27	0.9	10,379,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（野田（県）－18）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/103 = 58,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：画地条件＋2

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：やや不整形－2，方位＋4，総和＋2

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/㎡) 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	210,000	108.74	0.440	10,048,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
2	5	14	9	62.83	70	44.0

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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	10,379,000	0.6	法定地上権	6,227,000

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	10,379,000	-6,227,000	1.0	1.00	0.8	3,320,000
2	10,048,000	+6,227,000	1.0	1.00	0.8	13,020,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						16,340,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

標準価格（野田（県）－18）

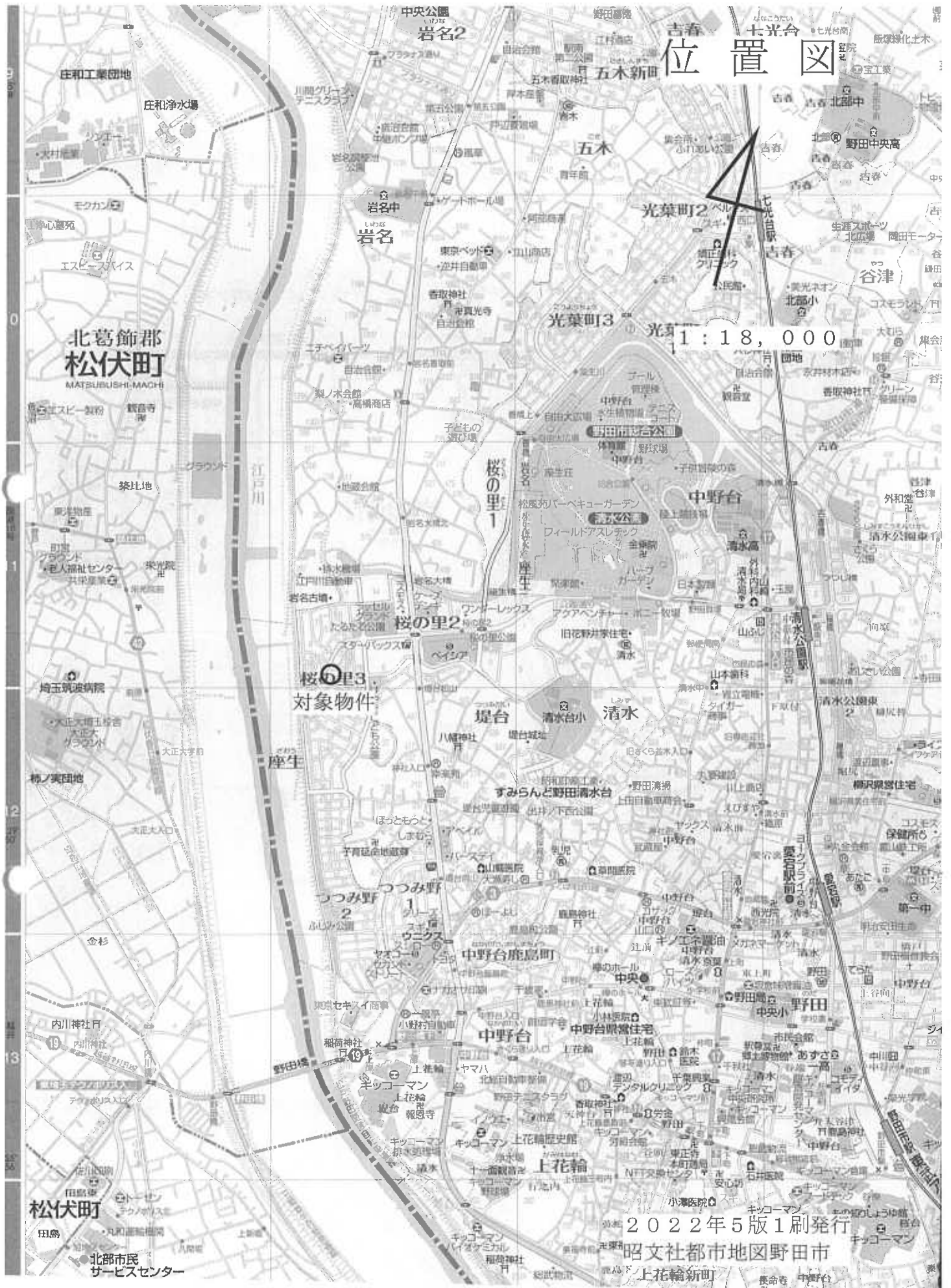
所 在 千葉県野田市桜の里3丁目3番5
 価 格 61,500円/㎡
 位 置 東武野田線「清水公園駅」の西方道路距離約1800mに位置する。
 価 格 時 点 令和7年7月1日
 地 積 165㎡
 供給処理施設 水道、ガス、下水
 接 面 街 路 北東側幅員6m市道

用途指定等 第一種低層住居専用地域（建ぺい率50％，容積率100％）
地域の概要 一般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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上



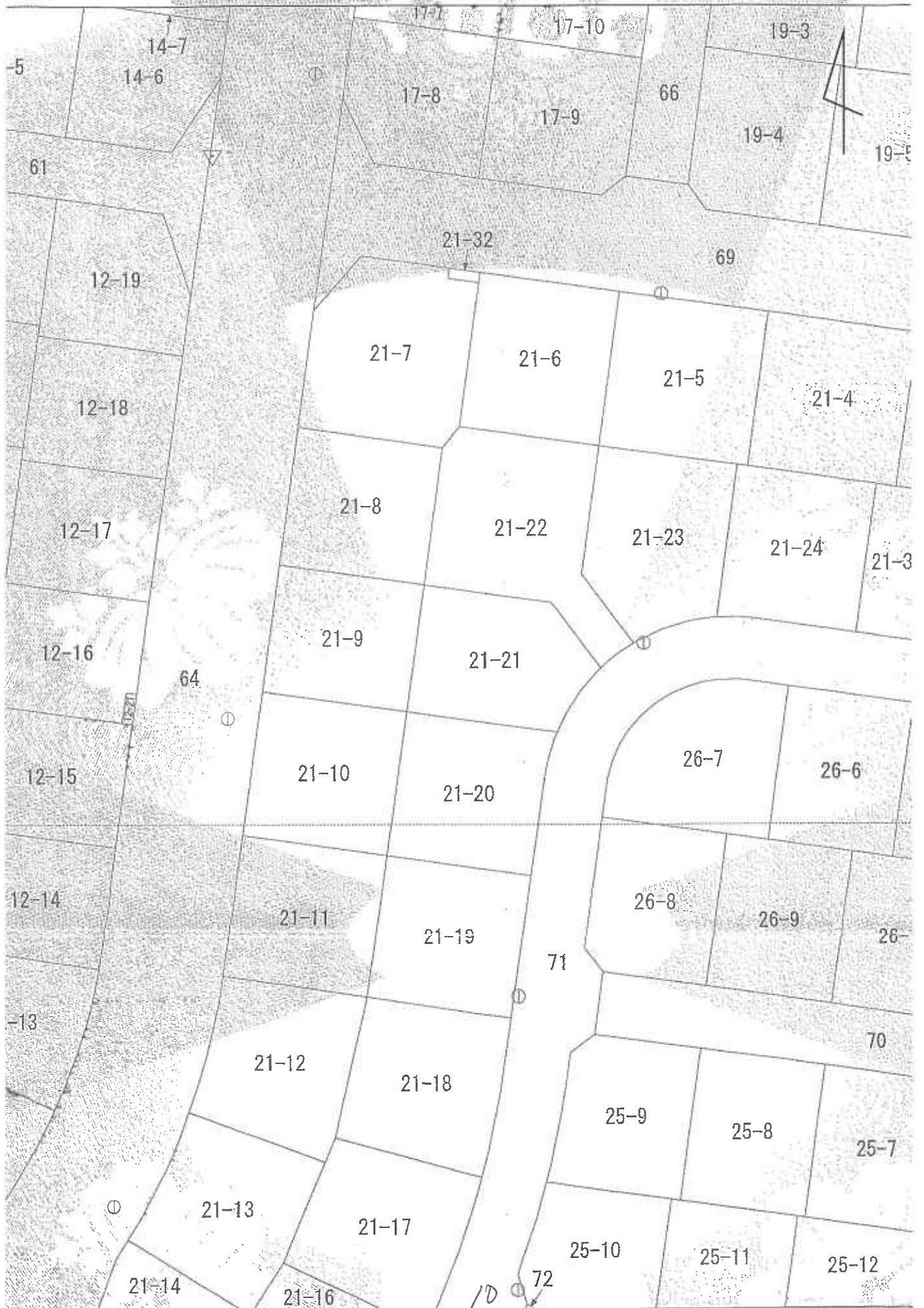
2022年5版1刷発行

昭文社都市地図野田市

1/500

公 図 写

(座標値種)

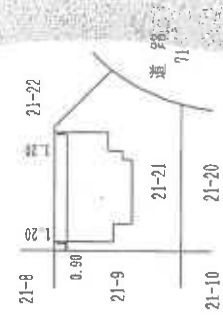
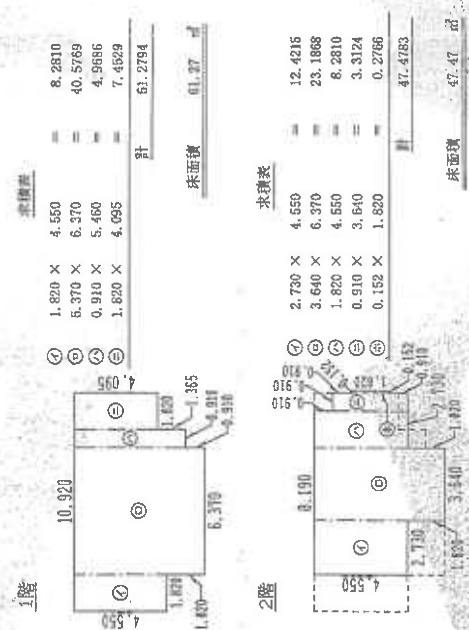


建物図面図

家屋番号 21-21

建物の所在 野田市桜の里三丁目21番地21

各階平面図



経緯単位：m

縮尺 1/500

申請人

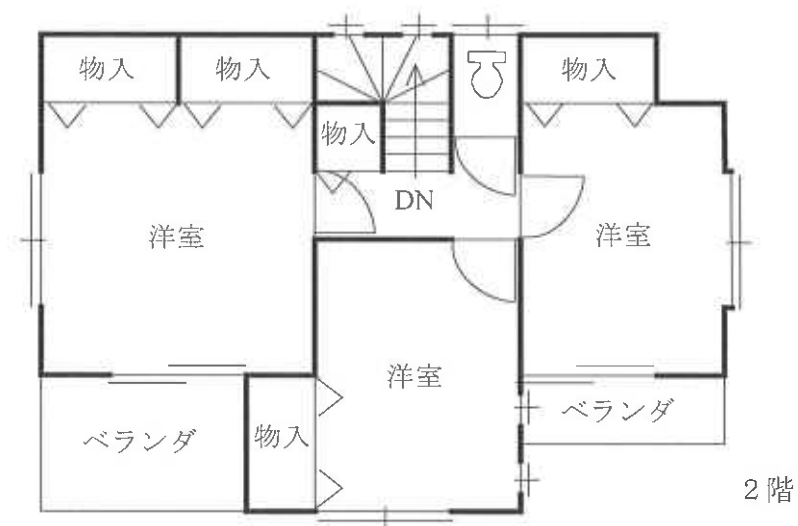
縮尺 1/250

作成者 土師 剛士 (平成 年 月 日作成)

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

A 3をA 4に縮小した。

間 取 図



令和8年（ケ）第2号 野田市桜の里3丁目21番地21
家屋番号 21番21