

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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 野田市つつみ野二丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 170.37平方メートル

- 2 所 在 野田市つつみ野二丁目15番地10
家屋 番号 15番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 61.27平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月16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 野田市つつみ野二丁目
地 番 15番10
地 目 宅地
地 積 170.37平方メートル
- 2 所 在 野田市つつみ野二丁目15番地10
家屋 番号 15番10
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 73.28平方メートル
2階 61.27平方メートル



令和5年(ケ)第99号
令和5年11月24日受理
令和6年1月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 佐瀬 淳 司

(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 | 野田市つつみ野二丁目 |
| | 地 番 | 15番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野二丁目15番地10 |
| | 家屋 番号 | 15番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.28平方メートル
2階 61.27平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	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"/> （ ）		
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
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 種 類： <input type="checkbox"/> ある 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 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
(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1について

- 1 物件1は、物件2の建物の敷地として使用され、駐車スペース（2台分）がある。
- 2 物件1の北西端には、簡易なスチール製物置（基礎は無く動産である。）がある。

■ 物件2（本建物）について（各部屋の配置については、8枚目「間取図」参照）

- 1 2階建て4LDK+小屋裏収納（約6.6㎡。写真番号⑦参照）の住宅である。なお、小屋裏収納の天井高（最高部）は約1.1mのため、階層及び床面積には算入されない。
- 2 大きな不具合は見当たらなかったが、2階中央洋室のドアに穴が多数存する（写真番号⑧参照）。
- 3 本建物には太陽光発電システムが設置されている（契約書及び債務者兼所有者によると、設置時期は平成24年4月20日～同年同月25日頃）。債務者兼所有者によれば、自身がローンで購入し、残債があり、当該システムで得られた電力は、全て売電されているとのことである。
- 4 本建物内で小型犬2匹が飼育されている。

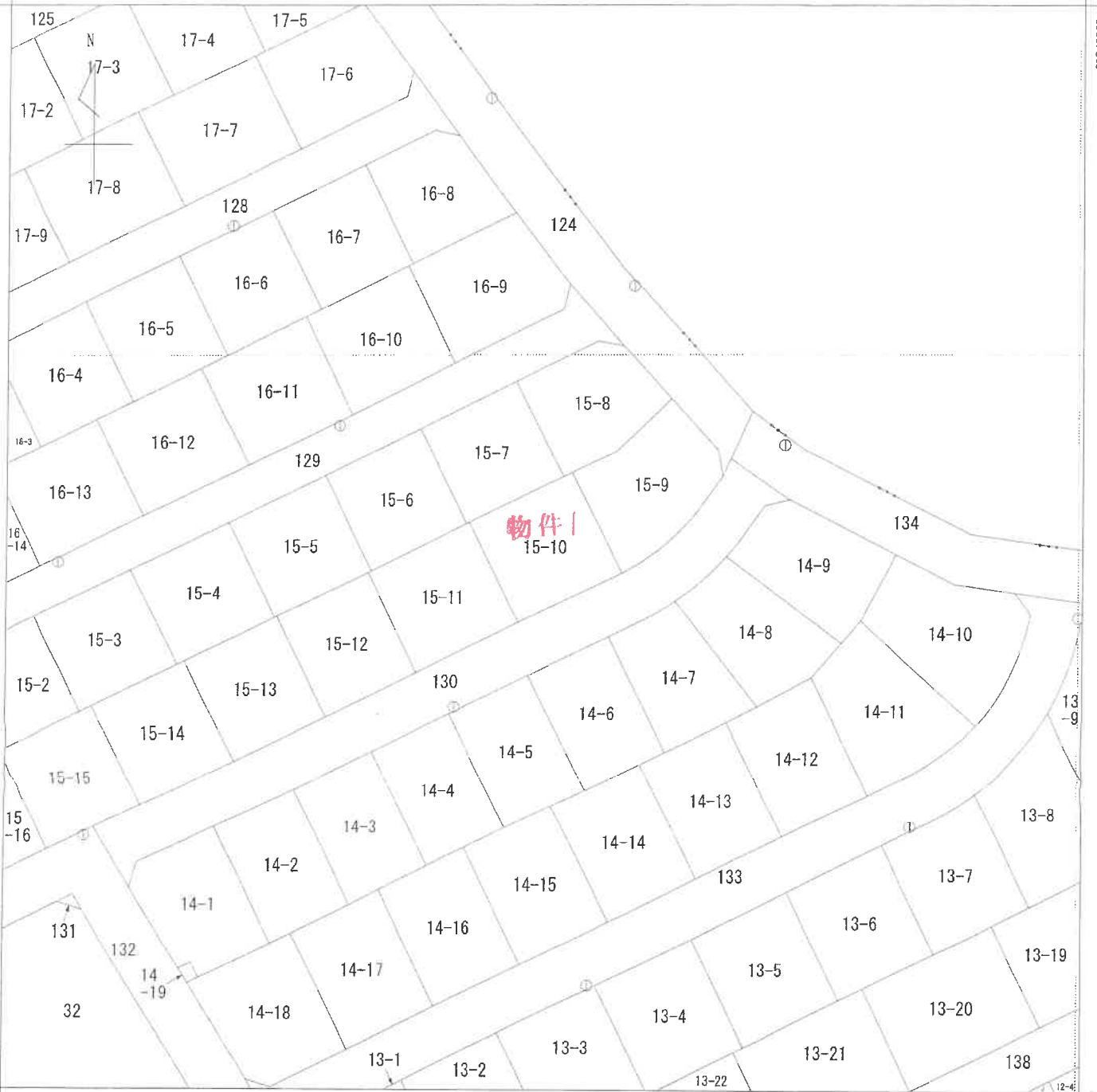
以上

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	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には、私が家族と居住しています。2 本建物に設置されている太陽光発電システムは私がローンで購入したもので、残債があります。ローンの契約書は破産管財人に渡してあります。また、太陽光発電システムで得られた電力は、全て電力会社に買い取ってもらっています。当該システムの設置時期は、ローン契約書記載のとおり平成24年4月20日～同年同月25日頃です。3 本建物に居住していて、特に不具合のある箇所はありません。
■ 債務者兼所有者の 破産管財人	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には、債務者兼所有者家族が居住しています。2 本建物に設置されている太陽光発電システムで得られた電力は、電力会社に買い取ってもらっています。なお、当該システムは、債務者兼所有者がローンで購入したものであり、残債があります。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月29日(水) 12:12 - 12:19	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和5年12月5日(火)	電話	1 債務者兼所有者から占有関係及び太陽光発電システムについて聴取 2 破産管財人事務所担当者へ太陽光発電システムに関する資料送付依頼(12月12日ローン契約書のFAXあり)
令和5年12月18日(月)	電話	債務者兼所有者の破産管財人から本建物の占有関係及び太陽光発電システムにつき聴取
令和6年1月10日(水) 11:20 - 11:41	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取
<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 type="checkbox"/> 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><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</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
(5 枚目)



+1100.981 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	野田市つつみ野二丁目			地番	15番10			
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21年8月8日			備付年月日(原図)	平成21年8月10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。

(千葉地方務局柏支局管轄)

令和5年9月27日

さいたま地方務局越谷支局

登記官

請求番号：19-1

(1/1)

(6 枚目)

(A3判をA4判に縮小)



231

各階平面図

15番10

建物各階平面図

家屋番号

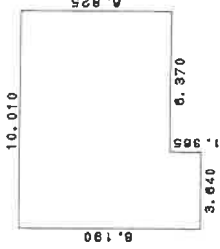
394-195

建物の所在

野田市堤台字西州端39-4番地1
(保留地 向所予定地番34街区10画地)

つつみ野二丁目 15番地10

1階

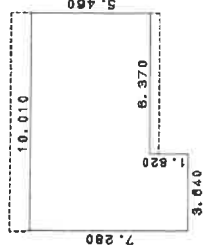


求積表

3.640 x 8.180 = 29.811600
 6.370 x 6.825 = 43.475250
 合計 73.286850

床面積 73.28 m²

2階

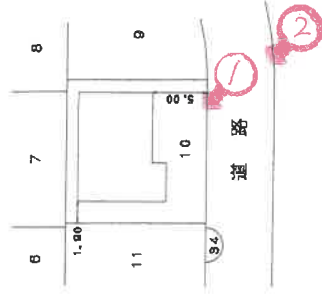


求積表

3.640 x 7.280 = 26.499200
 6.370 x 5.460 = 34.780200
 合計 61.279400

床面積 61.27 m²

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

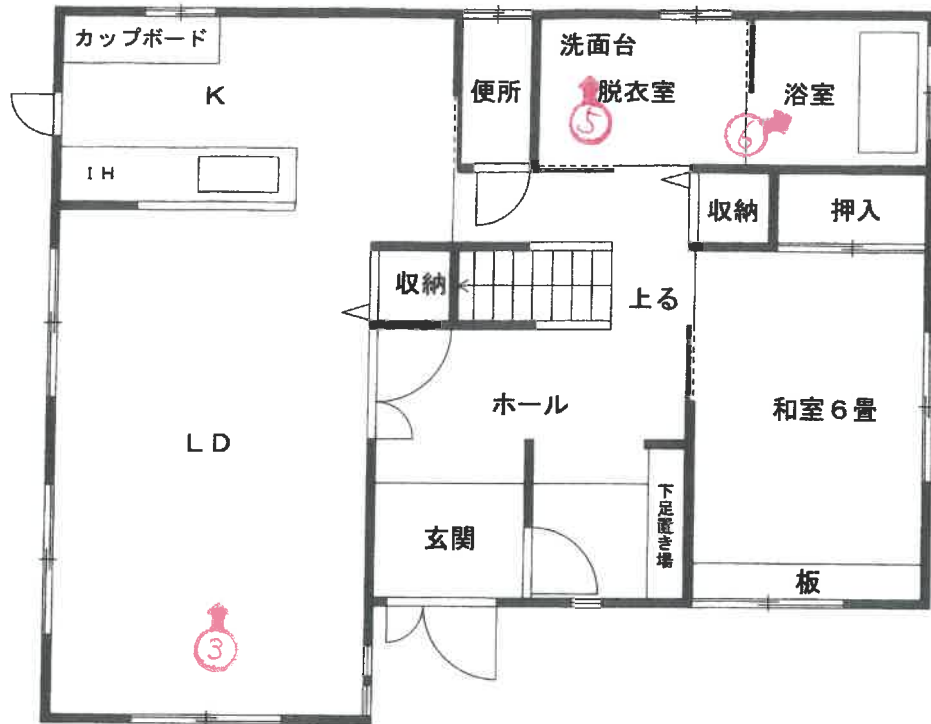
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

19.7.31

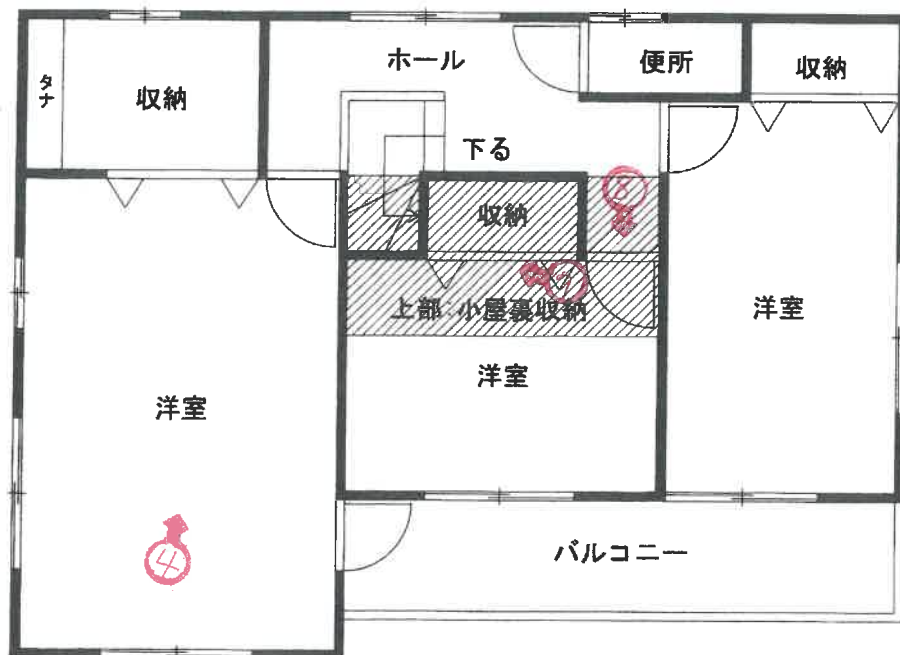
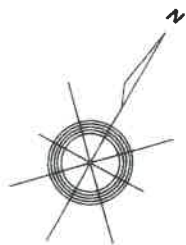
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉県法務局地支局管轄)
 令和5年9月27日 さいたま市法務局越谷支局

登記官 (7枚目)

(A3判をA4判に縮小)



1 階間取図



2 階間取図

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

①



②



ソーラーパネル

③



④



⑤



⑥



⑦



2階小屋裏収納

⑧



2階中央洋室ドア損傷

(BIT用)

令和5年(ケ)第99号
令和6年1月10日 現地調査
令和6年1月11日 評価
第3194号 発行番号
令和6年1月12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 問 真 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3 , 4 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 , 8 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0 , 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 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 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 | 野田市つつみ野二丁目 |
| | 地 番 | 15番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.37平方メートル |
| 2 | 所 在 | 野田市つつみ野二丁目15番地10 |
| | 家屋 番号 | 15番10 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.28平方メートル
2階 61.27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「愛宕駅」の西方・道路距離約2km バス停留所「堤台向山」の西方・道路距離約480m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	街区の整った中規模一般住宅地域である。	
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 堤台地区地区計画(戸建住宅地区) 河川区域(高規格堤防特別区域内の土地) 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(南東), 間口(約13m), 奥行(約13m), 高低差(道路と概ね等高), 地積170.37㎡(登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	南東側市道(31307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
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。駐車スペース(2台分)がある。簡易な物置1台が設置されている。隣地は2階建住宅である。	
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 あり	
土壌汚染等	1998年ゼンリン住宅地図では田の様子である。土地区画整理事業を	

	<p>了した住宅地である。(平成21年8月8日換地処分・保留地)平成19年7月頃物件2建物が建築され、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	—

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19年7月25日新築 築後約16年 約8年
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング等
	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, 畳等
	設備	キッチン(IH), 浴室, 水洗便所, 洗面化粧台等 (電気, 上下水道)
	その他	ヒートポンプ給湯器, 太陽光パネル, オール電化住宅
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。 注: 小屋裏部分に天井高(最高部)約1.1m, 床面積約6.6㎡の収納スペースがあるが階層及び床面積は算入されない。	
現況用途等	現況用途 間取り	1・2階は居宅, 小屋裏は物置 4LDK+小屋裏収納(別添間取図の通り)
品等	普通	
保守管理の状態	普通 大きな不具合は見当たらなかったが, 2階中間に位置する洋間の扉に穴が多数あった。小型犬2匹を飼育しているが動物臭は感じなかった。	
建物の利用状況	所有者家族計5人で居住している。	

特記事項	<p>売電している。太陽光発電システムは平成24年に割賦販売で設置された。</p> <p>建築確認：平成19年3月6日・第06UDI2S0258号</p> <p>完了検査済：平成19年8月9日・第06UDI2S0258号</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	57,900	1.04	170.37	1.0	10,259,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（野田－29）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,500\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/104 \times 100/100 = 57,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：南東側道路+4%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。±0%

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：南東側道路+4%

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	180,000	134.55	0.37	8,961,000

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	16	8	5	0.37	±0(1.0)	0.37

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

経年程度の減価を相当と判定±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)	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	10,259,000	0.6	法定地上権	6,155,000

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	10,259,000	-6,155,000	/	1.0	0.7	2,870,000
2	8,961,000	+6,155,000	1.0	1.0	0.7	10,580,000
一括価格(合計)						13,450,000

- ウ 占有減価修正：特にはない。
- 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－29）

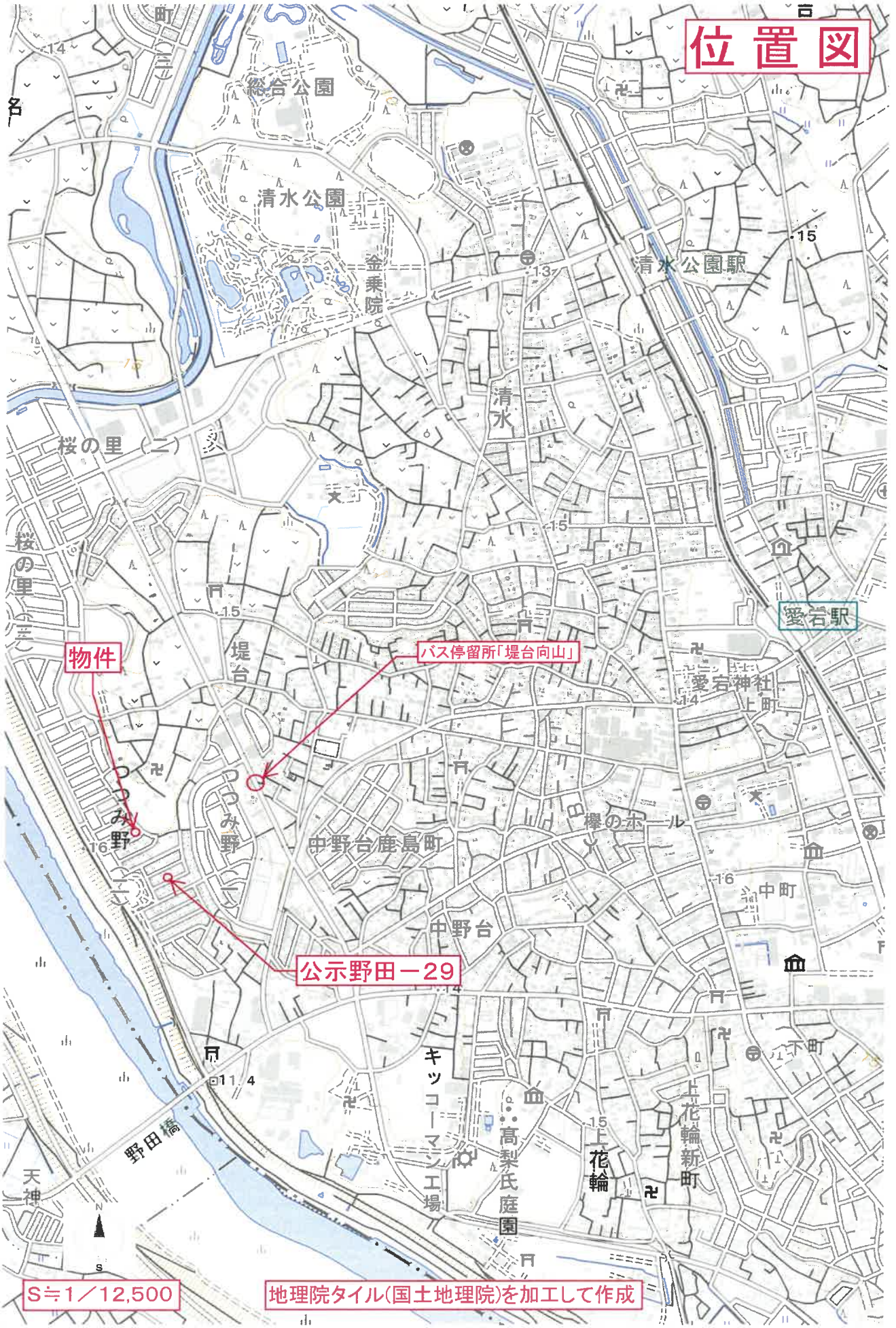
所 在 野田市つつみ野2丁目11番12
価 格 58,500円/㎡
位 置 東武野田線「愛宕駅」の西方道路距離約2kmに位置する。
価 格 時 点 令和5年1月1日
地 積 183㎡
供給処理施設 水道，ガス，下水
接 面 街 路 南東側幅員6m市道
用途指定等 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)
地域の概要 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図(建物図面・各階平面図写)
- 4 間取図

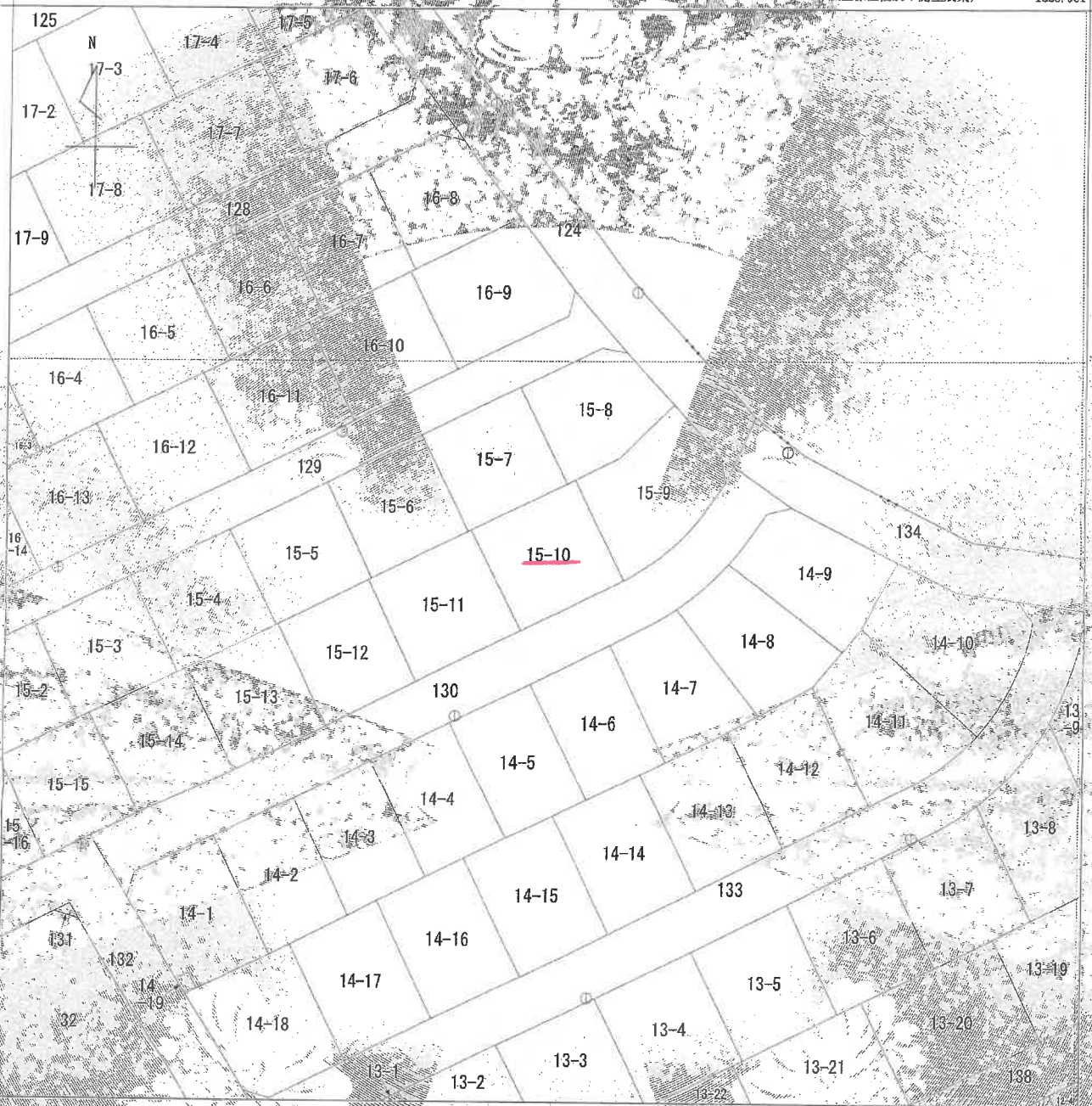
以上

位置図



S≒1/12,500

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成



±100.981 (座標値種別：測量成果)

(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 (Tomokita-heiyououki2011.par) による修正がされています。

地番区画見出し
つぎ野
2丁目

請求分	所在 野田市つぎ野2丁目		地番 15番10						
縮尺	1/500	精度	±100	座標表示形式	XY	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在区
作成年月日	平成21年8月8日		備付年月日(原簿)	平成21年8月20日		備付事項			

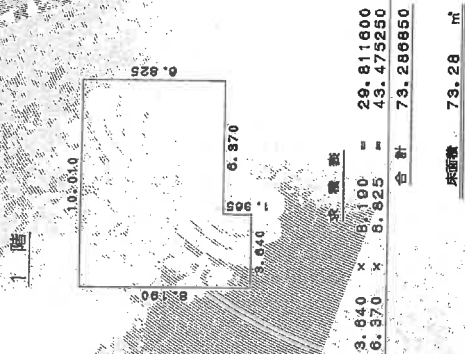
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方法務局柏支局管轄)
 令和5年9月27日
 さいたま地方法務局越谷支局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

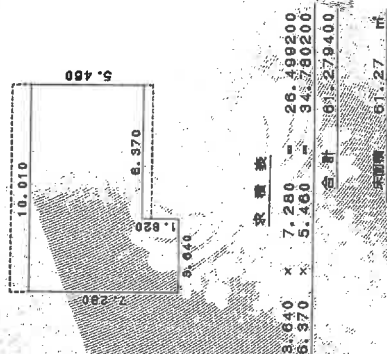
登記年月日：平成19年7月31日

231

各階平面図



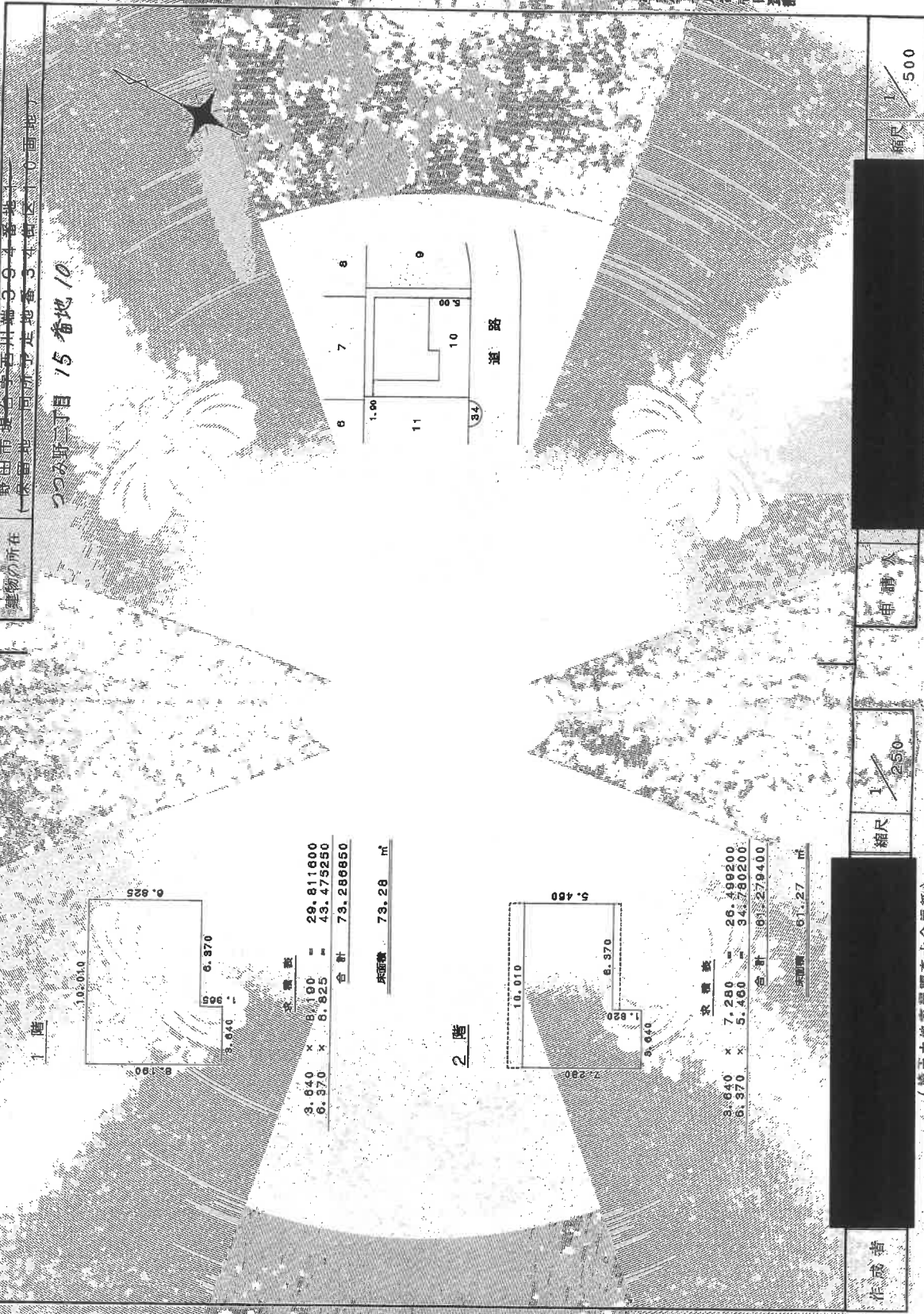
2階



建物各階平面図

15番10
394-05
野田市提出番地394番地
(床面積) 同前市正地番54番地(10面地)

つみぎ町 15番地10



作成者

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

(埼玉地家屋調査士会用紙)

1973

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。

(千葉県地方務局相支局管轄)

令和5年9月27日

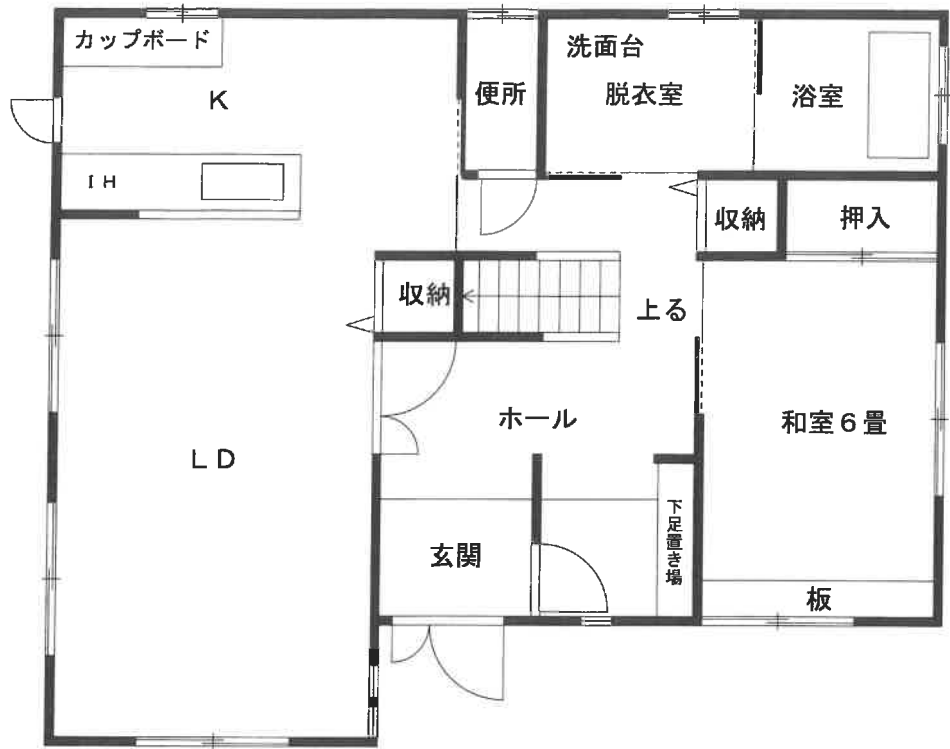
さいたま地方務局越谷支局

登録官

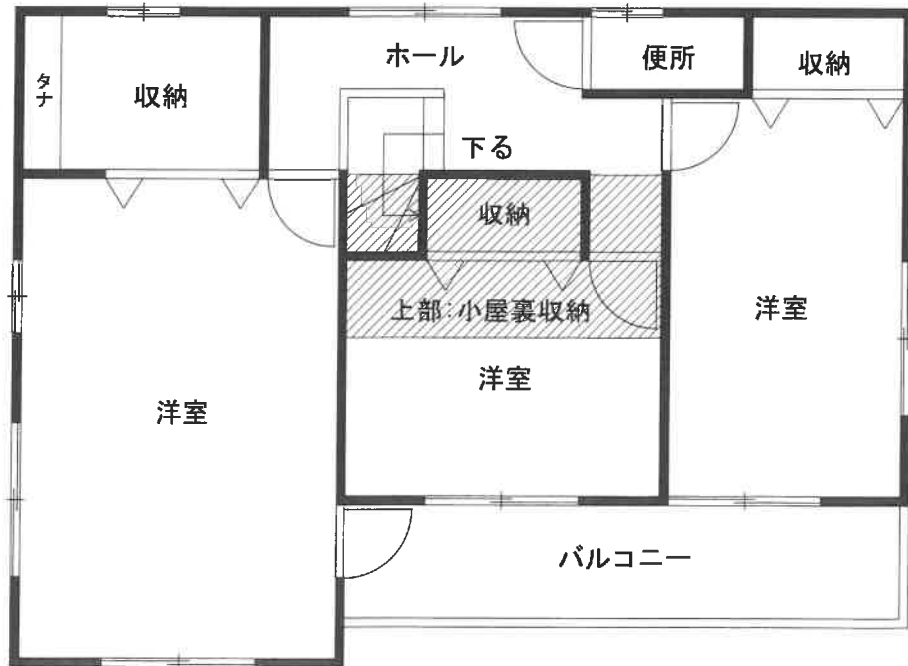
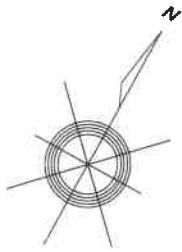
土地建物位置関係図

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

請求番号：19-2



1 階間取図



2 階間取図