

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 20 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 2 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 12 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 2 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 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 1 月 20 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）
1～3	9,810,000 7,848,000	一括	1,962,000	71,127	18,817
1	90,000				
2	2,960,000				
3	6,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944番2

地 目 公衆用道路

地 積 180平方メートル

共有者 A 持分360分の61

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944番27

地 目 宅地

地 積 130.99平方メートル

所有者 A

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目
944番地27

家屋 番号 944番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 180 平方メートル

共有者 A 持分 360 分の 61

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944 番 27

地 目 宅地

地 積 130.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目
944 番地 27

家屋 番号 944 番 27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第95号
令和7年9月3日受理
令和7年10月14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 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 180 平方メートル

共有者 A 持分 360 分の 61

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944 番 27

地 目 宅地

地 積 130.99 平方メートル

所有者 A

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

944 番地 27

家屋 番号 944 番 27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者) の妻	本建物に夫と子供4人と共に住んでいます。 (令和7年9月10日に面談聴取)
☒ A (債務者兼所有者)	1 立入り調査は、お昼前後であれば、いつでも構いません。 (令和7年9月16日に電話聴取) 2 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりもありません。 3 屋内で犬を1匹飼っています。1階の床の汚れは犬の粗相によるものです。2階には行かせていません。 4 本建物には、分割払いのローンで購入した後付けの太陽光発電システムがあります。更にその後に分割払いのローンで購入した蓄電システムもあります。いずれもローンの支払は終わっていません。所有権留保条項の有無は不明です。蓄電システム購入時の契約書はありますので、提示します。売電収入は月数百円程度です。 5 東日本大震災や大型台風による物件被害はありません。 6 敷地である物件2の土地について、隣地との境界に争いはありません。 7 接面道路である物件1の土地について、土地共有者間で金銭の授受を含めた使用・管理方法についての取決めはありません。 (令和7年10月2日に面談聴取)

(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7年9月10日(木) 8:26-8:37	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 A の妻面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和7年9月16日(火)	執行官室	A 電話聴取
令和7年10月2日(木) 11:20-12:11	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、 A 面談聴取、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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

933-13
947-14
986-8
988-23
989-16
991-7
990-1
937-17
937-54
941-2
983-12
992-13
983-14
993-4

A 3 判を A 4 判に縮小

前944
新944
44-1-4, 45-8,
くぬぎ山丁目

360116

地積測：量図

地番 944-1-3, 4, 5, 6, 7, 8

土地の所在 東葛飾郡鎌谷町初富字富里

鎌谷市 富里丁目

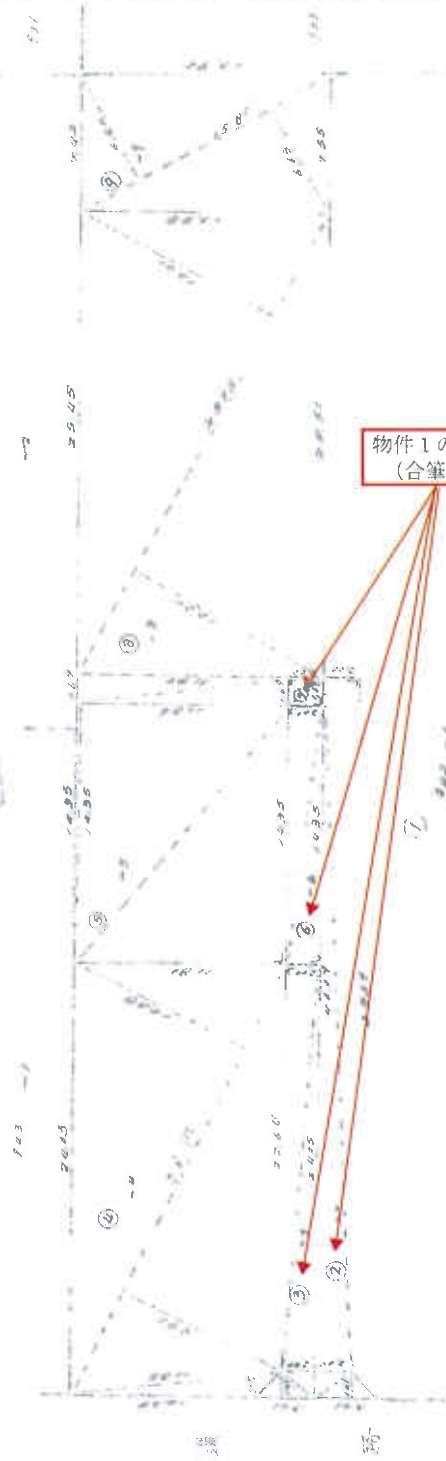
昭和45年9月25日
製作年月日

製作者

申請人

申請人

昭和45年9月25日



面積計算表

2	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
3	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
4	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
5	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
6	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
7	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
8	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
9	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
10	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
11	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
12	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
13	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
14	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
15	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
16	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
17	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
18	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
19	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
20	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
21	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
22	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
23	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
24	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
25	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
26	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
27	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
28	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
29	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
30	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
31	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
32	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
33	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
34	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
35	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
36	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
37	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
38	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
39	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
40	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
41	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
42	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
43	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
44	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
45	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
46	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
47	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
48	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
49	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
50	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
51	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
52	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
53	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
54	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
55	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
56	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
57	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
58	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
59	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
60	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
61	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
62	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
63	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
64	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
65	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
66	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
67	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
68	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
69	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
70	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
71	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
72	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
73	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
74	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
75	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
76	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
77	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
78	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
79	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
80	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
81	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
82	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
83	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
84	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
85	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
86	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
87	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
88	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
89	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
90	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
91	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
92	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
93	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
94	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
95	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
96	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
97	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
98	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
99	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50
100	2.00 x (2.00 + 1.00) / 2 = 1.50

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：昭和46年4月15日

新 946-1, -2

くぬぎ山1丁目

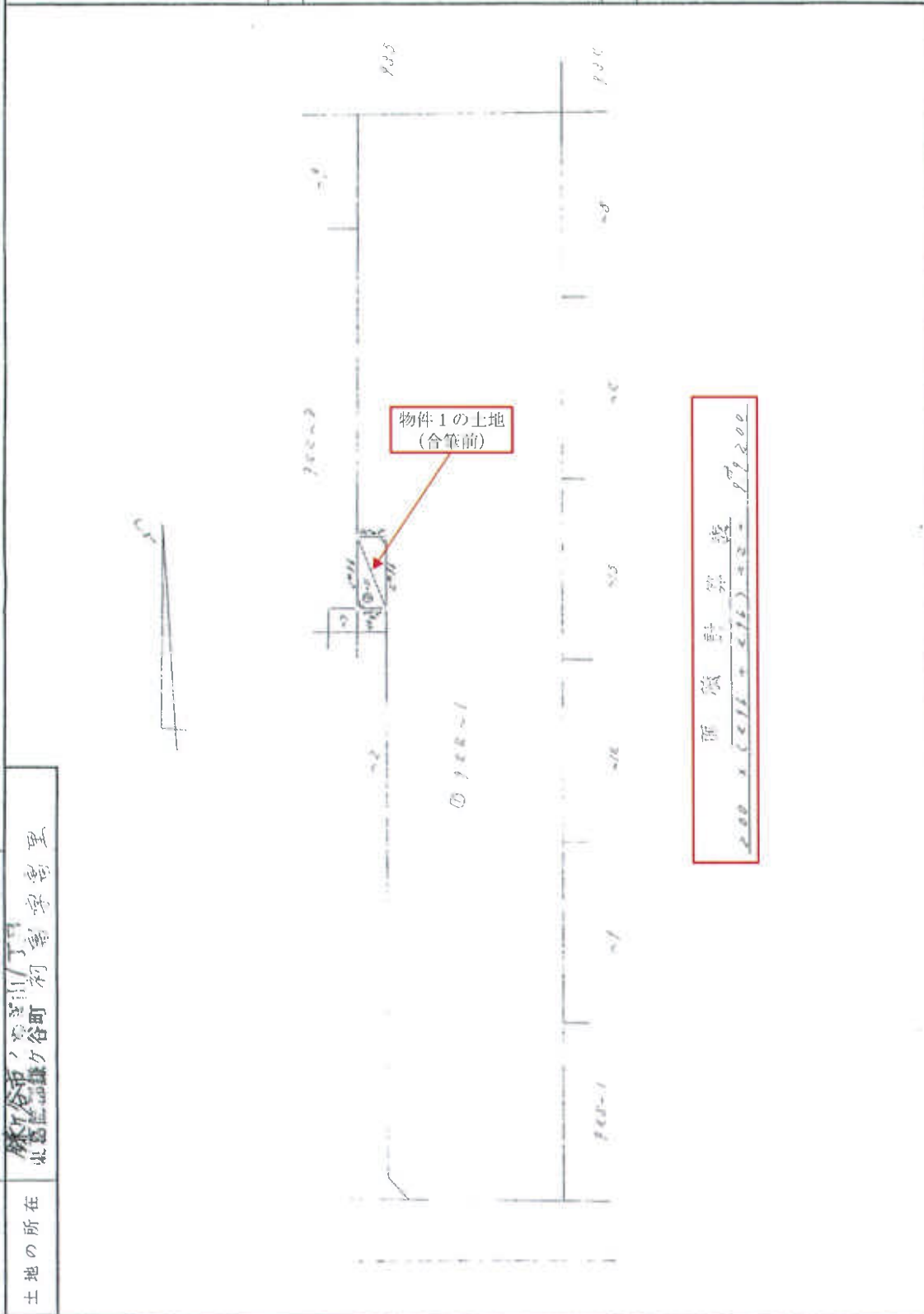
380119

測量図

地積測量図

地番	946-1, -2
土地の所在	東京都葛飾区新小岩1丁目

昭和46年4月15日	作製年月日	作製者	申請人



$$\frac{200 \times (216 + 216) \div 2}{100} = 432.00$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

(日測通9)

登記年月日：昭和46年4月15日

土地の所在
くぬき山丁目
944-12

550120

地積測量図

土地の所在
くぬき山丁目
944-12
東武東上線谷町駅
東武東上線谷町駅
東武東上線谷町駅

46.4.15

昭和46年4月15日
作製年月日
作製者

申請人

申請人



物件1の土地
(合筆前)

面積計算表

200 x (418 + 471) ÷ 2 = 89500

(日調連9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

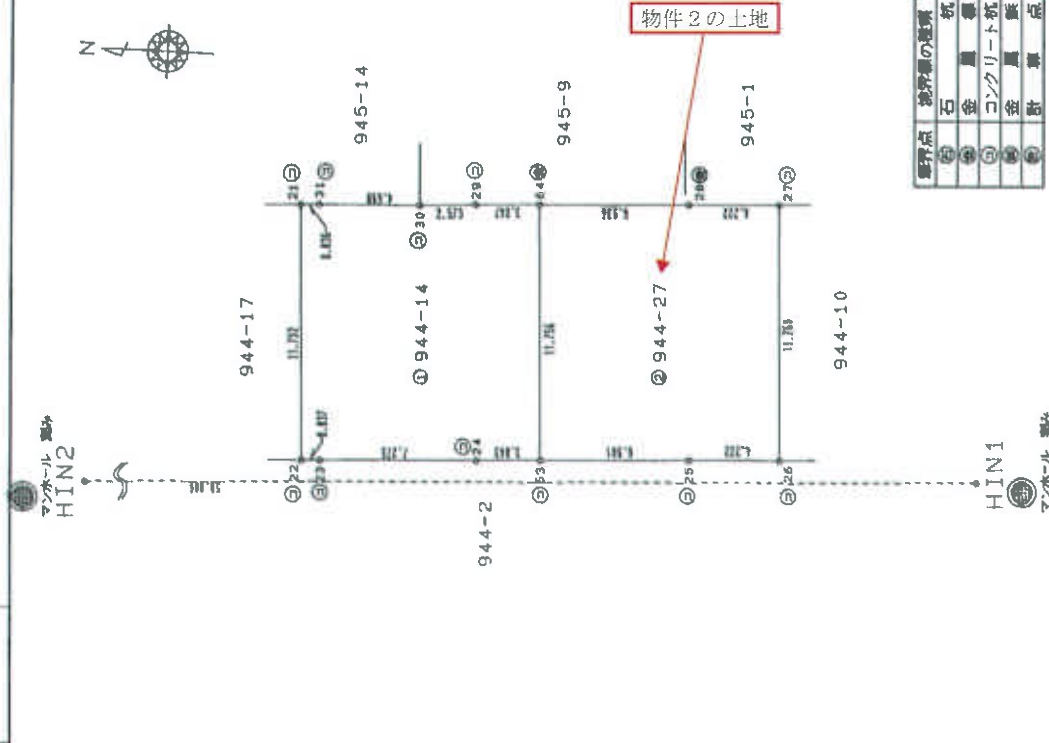
縮尺 1/300

これは図面に記載されている測量を基にした図面である
(千葉県地方自治体測量用文書第1号)
令和7年6月30日 千葉県測量課 野田 孝典

地積測量図

地番 944-14, 944-27

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目



次ページ

地番	① 944-14	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
64	522.663	1013.729	11.592	-0.314	-6098.709496
29	525.706	1013.580	-0.354	-0.354	-165.071584
30	526.274	1013.415	-0.237	-0.237	-187.008996
31	532.968	1013.226	-11.785	-11.785	-126.313416
21	533.803	1013.178	-11.696	-11.696	-6290.868355
22	533.203	1001.441	-11.595	-11.595	-6236.342288
23	532.367	1001.482	0.398	0.398	-211.882056
24	525.101	1001.839	0.506	0.506	265.701106
63	522.062	1001.988	11.890	11.890	6207.317180
			合計		-261.994891
			面積		130.9974455
			面積		130.99 m ²

地番	② 944-27	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
NQ					
27	511.518	1014.279	11.538	-0.550	5901.694684
28	515.735	1014.071	-12.083	-0.550	-283.554250
64	522.663	1013.729	-11.403	-0.550	-6315.37029
63	522.062	1001.988	-11.403	-0.550	-5953.072986
25	515.169	1002.326	11.953	0.545	280.767105
26	510.952	1002.533	11.953	0.545	6107.409256
		合計		面積	-261.993220
				面積	130.9966100
				面積	130.99

地積計測値 261.9940555 m²

地番	Xn	Yn
① 944-14	130.9974455	m ²
② 944-27	130.9966100	m ²

点名	X座標	Y座標	備考
HIN1	501.678	1001.927	マンホール列
HIN2	560.420	999.184	マンホール列

(任意記載)

境界点	境界線の種類
中	石
中	金
中	コンクリート
中	金
中	鉄
中	計算点

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(平成20年 9月25日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成30年10月15日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千原製法に準拠して作成された図面)

令和7年6月30日

東京法務局 登記部

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(11 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号	944番27
建物の所在	鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目944番地27

各階平面図



1階



求積表

$$\begin{array}{rcl} 8.190 \times 6.370 & = & 52.170300 \\ \hline \text{床面積} & 52.17 & \text{㎡} \end{array}$$

2階

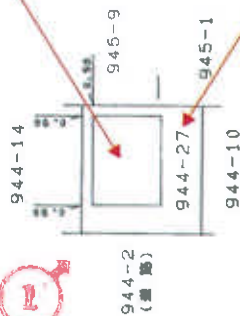


求積表

$$\begin{array}{rcl} 8.190 \times 5.460 & = & 44.717400 \\ 2.730 \times 0.910 & = & 2.484300 \\ \hline \text{計} & 47.201700 & \\ \hline \text{床面積} & 47.20 & \text{㎡} \end{array}$$

物件3の建物

物件2の土地



作成者

平成30年10月14日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千原製法に準拠して作成された図面)

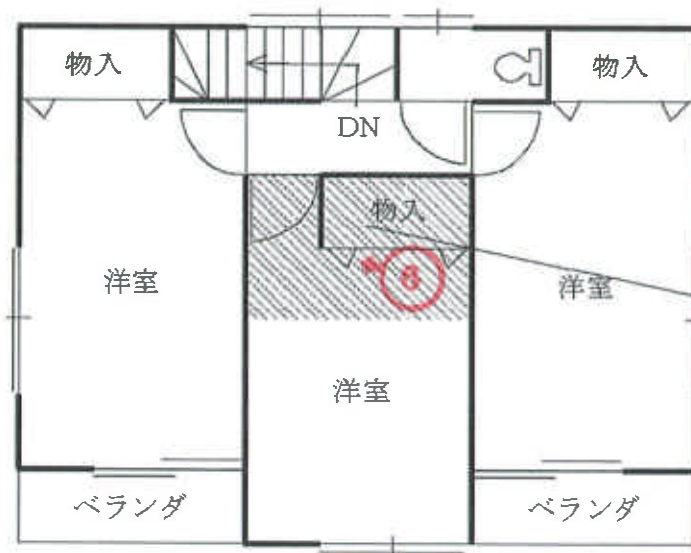
間 取 図

評価人作成

4



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

令和7年(ケ)第95号

鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目944番地27

家屋番号 944番27

本建物外観 ①



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



小屋裏収納 ⑥



洗面台のひび割れ ⑦



浴室扉のひび割れ ⑧



物件1の土地（公衆用道路）⑨



bit

令和 7 年（ケ）第 9 5 号
令和 7 年 1 0 月 2 日 現地調査
令和 7 年 1 0 月 1 0 日 評 価
第 1258609（ケ-1402）発行番号
令和 7 年 1 0 月 1 4 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 9,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 90,000 円
物件 2 (土地)	金 2,960,000 円
物件 3 (建物)	金 6,760,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 2 の内訳価格は物件 3 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。	同 左
3		物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示「くぬぎ山1-7-12」
番 号	特 記 事 項		
1	持分のみの売却である。		

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 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944番2

地 目 公衆用道路

地 積 180平方メートル

共有者 A : 持分360分の61

2 所 在 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目

地 番 944番27

地 目 宅地

地 積 130.99平方メートル

所有者 A

3 所 在 鎌ケ谷市くぬぎ山一丁目
944番地27

家屋 番号 944番27

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



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・2)

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「くぬぎ山」駅の北西方，道路距離約920m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並び，アパート，空地も見られる旧来からの住宅地域である。	
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 準工業地域 指定60% 指定200% 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
画 地 条 件	物件1:形状(帯状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約4m)，延長(約43m)，地積180㎡(登記) 物件2:形状(ほぼ正方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(西)，間口(約11m)，奥行(約12m)，地積130.99㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	西側通路(空地)，幅員(約4m)，連続性(行止り)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(無)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第43条但書
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可(但し，審査の結果によっては不可もあり)
土地の利用状況 等	物件1土地は，一般の通行に供されている道路状の土地である。物件の2土地は，物件3建物の敷地，駐車スペース等として利用されている。南側道路沿いにスチール製物置(動産)が置かれている。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，戸建住宅の敷地や駐車場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 なし	

土 壌 汚 染 等	昭和40年代に農地が宅地造成され宅地として使用された後、本件建物が建て付けられたと思われるので、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	前記「接面道路の状況」は、物件2に付いて記載している。接面道路は、建築基準法上の道路ではなく、過去に同法第43条但書の適用が認められた経緯がある。再建築にあたって、同条の適用が認められるかは、再度審査がされる。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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20年9月30日新築 約17年 4年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス、桎板等 フローリング、畳等 上水道、個別浄化、電気 オール電化、太陽光発電パネル、蓄電池、IHコンロ、家庭用ヒートポンプ給湯機、畜湯ユニット
床 面 積 (現 況)	登記記録数量と同等。	
現 況 用 途 等 (特記事項参照)	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状況	壁やドアに凹みがいくつか見られ、壁紙や木部材の表面材のハガレが見られる。1階床に黒ずみ箇所が見られる。室内で小型犬1匹を飼育している。洗面台及び浴室扉にひびが見られた。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より劣る保守管理の状況である。	
建物の利用状況	所有者が家族と居住の用に供している。	

特 記 事 項	建築確認：平成20年4月12日第08UDI1C00091号，完了検査済みである。 小屋裏収納があるが天井高が1 m程度で床面積5 m²程度である。 都市ガスのメーターは取り付けられているが，所有者によるとガスの利用はないとのことである。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地等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	持分 オ	建付地等の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	77,000	0.05	180	----	61/360	117,000
2	77,000	1.02	130.99	0.9	----	9,259,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（鎌ヶ谷－13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $92,500\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/103 \times 100/119 = 77,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋3

◇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：物件1；一般の通行の用に供されていることによる減価－95
 物件2；方位＋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3（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
3	210,000	99.37	0.139	2,901,000

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(%)		
3	5	4	17	23.10	60	13.9

(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2土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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
2	9,259,000	0.6	法定地上権	5,555,000

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カ, 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	117,000		1.0	1.00	0.8	90,000
2	9,259,000	－5,555,000	1.0	1.00	0.8	2,960,000
3	2,901,000	＋5,555,000	1.0	1.00	0.8	6,760,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						9,810,000

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

公示価格（鎌ヶ谷－13）

所 在 千葉県鎌ヶ谷市くぬぎ山4丁目16番208

価 格 92,500円/㎡

位 置	新京成線「くぬぎ山駅」の南西方道路距離約450mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	132㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西側幅員5m市道
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

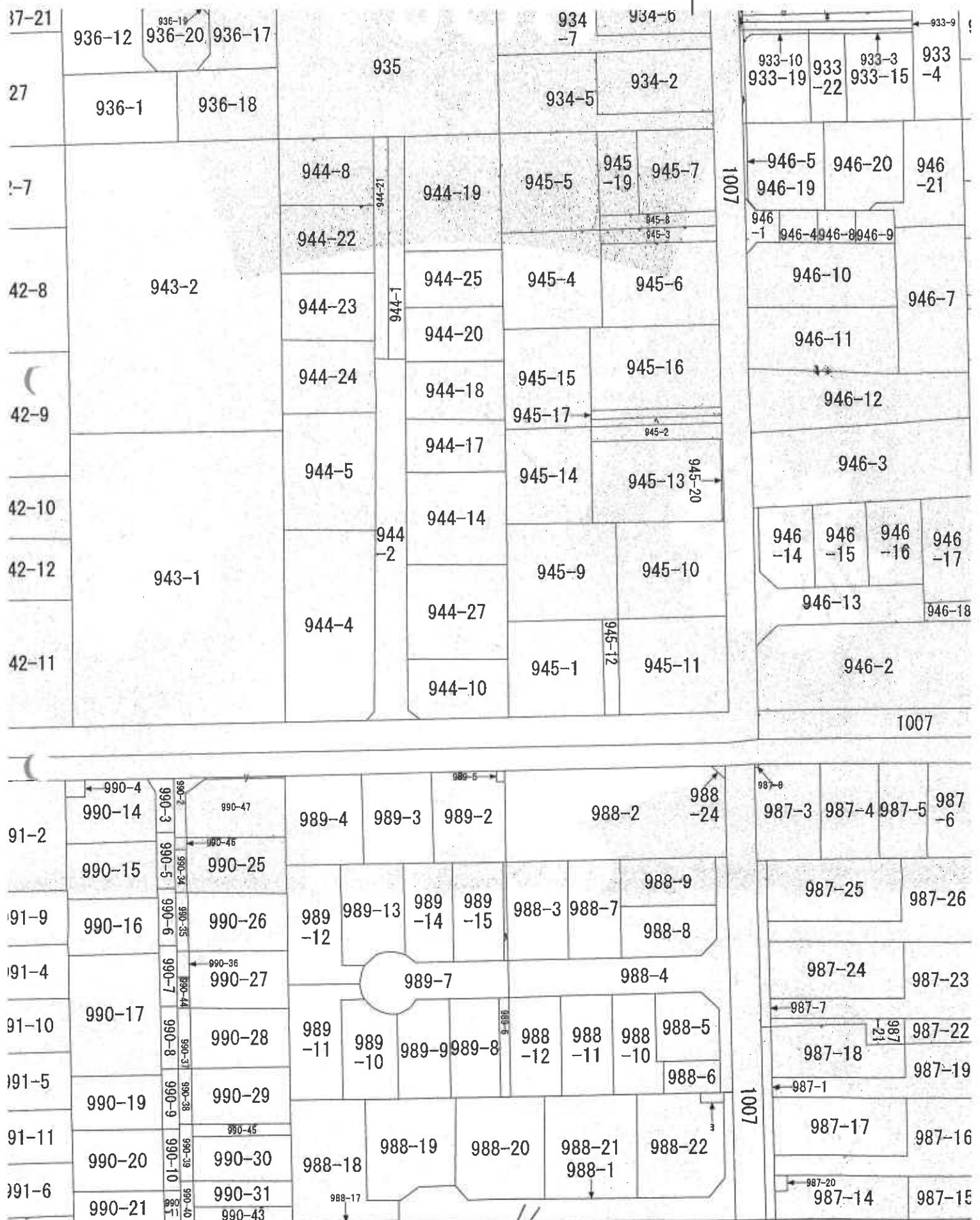
第7 附属資料の表示

- 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



1 / 6 0 0



新944 4-4-5-8

360116

地積測量図

番 944-1-3-4-5-7-8

土地の所在 東京都練谷町初富字富里

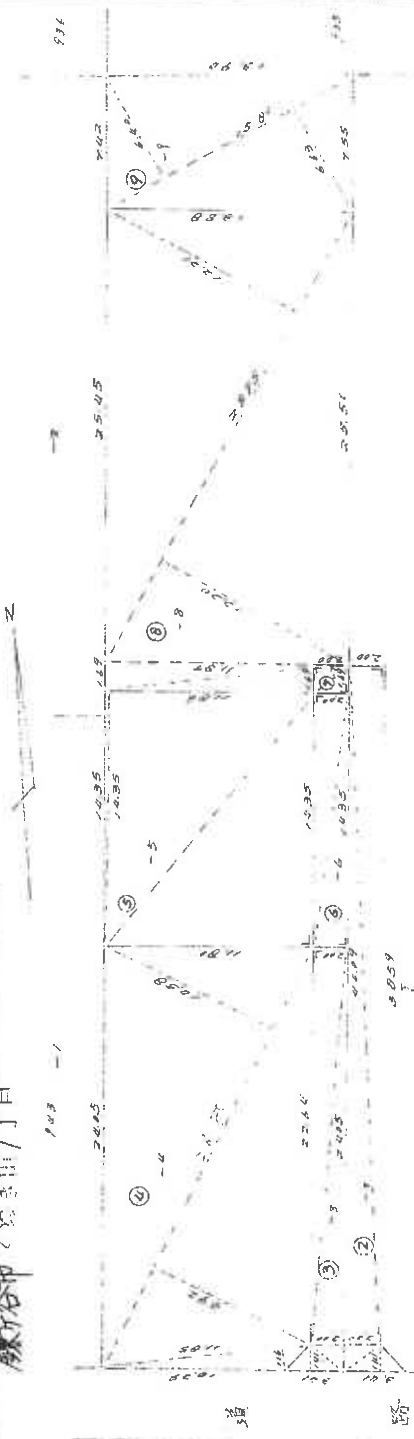
練谷町初富字富里

作製年月日 昭和四年六月十五日

作製者

申請人

申請人



面積計算表

②	$20.5 \times (20.5 + 20.5) \div 2 = 410.5$	$12.5 \times (20.5 + 20.5) \div 2 = 251.0$
③	$3.41 \times 1.41 = 4.8081$	$1.69 \times (11.86 + 11.87) \div 2 = 20.05185$
④	$20.0 \times (22.44 + 20.5) \div 2 = 46.4800$	$20.95 \times (12.20 + 12.21) \div 2 = 253.33475$
⑤	$3.41 \times 1.41 = 4.8081$	$\frac{1}{2} \times 373.5866$
⑥	$11.85 \times 1.16 = 13.7460$	$13.80 \times (6.40 + 6.45) \div 2 = 102.1370$
⑦	$20.5 \times (11.59 + 11.59) \div 2 = 236.7000$	
⑧	$28.1 \times 5.730 = 160.7130$	
⑨	$12.95 \times (11.20 + 11.20) \div 2 = 146.4800$	
⑩	$12.95 \times (11.20 + 11.20) \div 2 = 146.4800$	

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

新 944-2

560117

地 積 測 量 図

くねぎ山丁目

944-20

群馬県群馬県谷間 初倉は 留里

藤谷市くねぎ山丁目

45.10.27

作 製 年 月 日 昭和四五年七月八日	作 製 者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]
道路 944-1 944-2 169 x (200 + 200) = 33800 ② 花 壇 式		

昭和四五年七月八日

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1 / 300

新 944-1, -2

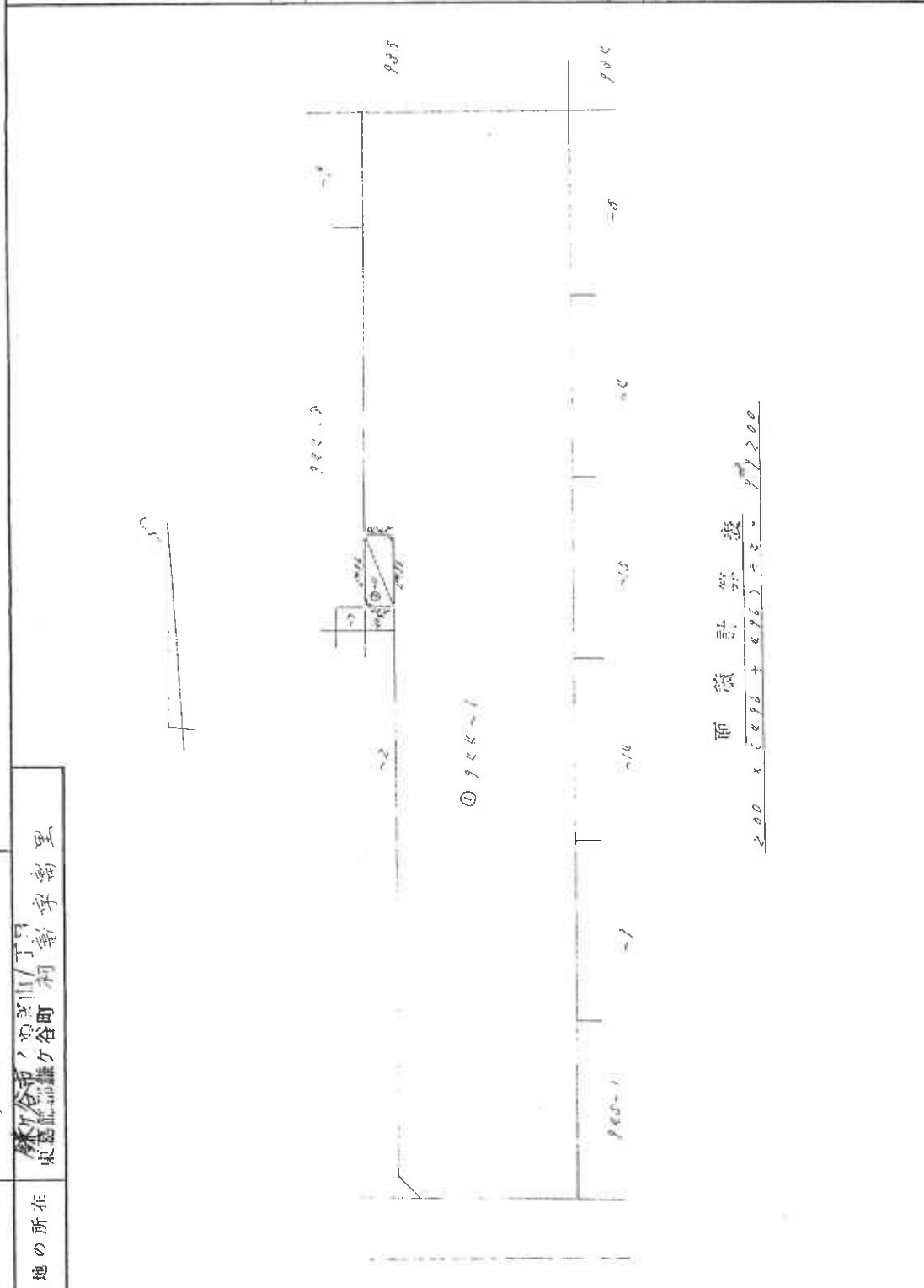
くぬき山丁目

580119

地 積 測 量 図

地 番	944-1, -2
土地の所在	東京都葛飾区新小岩町1丁目

44.4.15	
作 製 年 月 日	昭和 44 年 4 月 15 日
作 製 者	土地家屋調査士
申 請 人	



① 944-1

面積計 算 式

$$200 \times (496 + 496) \div 2 = 99200$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/300
-----	-------

(日 測 理 9)

東 341-2-2

くぬき山1丁目

560120

地 積 測 量 図

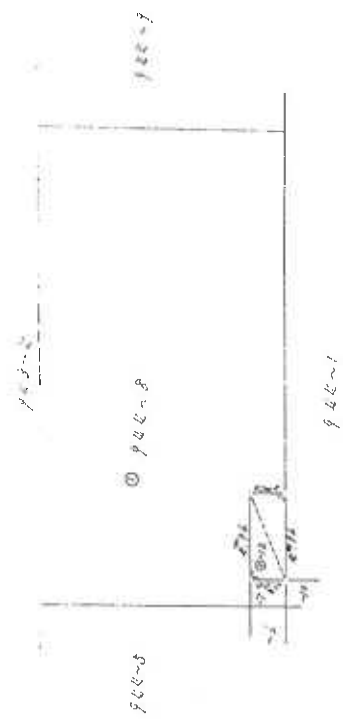
地 番	944-8-12
土地の所在	東宮部鎌ヶ谷町 新山1丁目 くぬき山1丁目

46.4.15

昭和 46 年 4 月 15 日	作 製 年 月 日
------------------	-----------

土地家屋調査士	作 製 者
---------	-------

申請人	
-----	--



面 積 計 算 表

$$200 \times (411 + 411) \div 2 = 82200$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/300
-----	-------

(日 測 連 9)

地積測量図

地番 944-14, 944-27

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目

求積表

地番 ① 944-14				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
64	522.663	1013.729	11.592	6058.709496
29	525.705	1013.580	-0.314	-165.071684
30	528.274	1013.415	-0.364	-187.008996
31	532.968	1013.226	-0.237	-126.313416
21	533.803	1013.178	-11.785	-6290.868355
22	533.203	1001.441	-11.596	-6236.342288
23	532.367	1001.482	0.398	211.882066
24	525.101	1001.839	0.806	265.701106
63	522.062	1001.988	11.890	6207.317180
合計			合計面積	-261.994891
			合計地積	130.9974455
				130.99

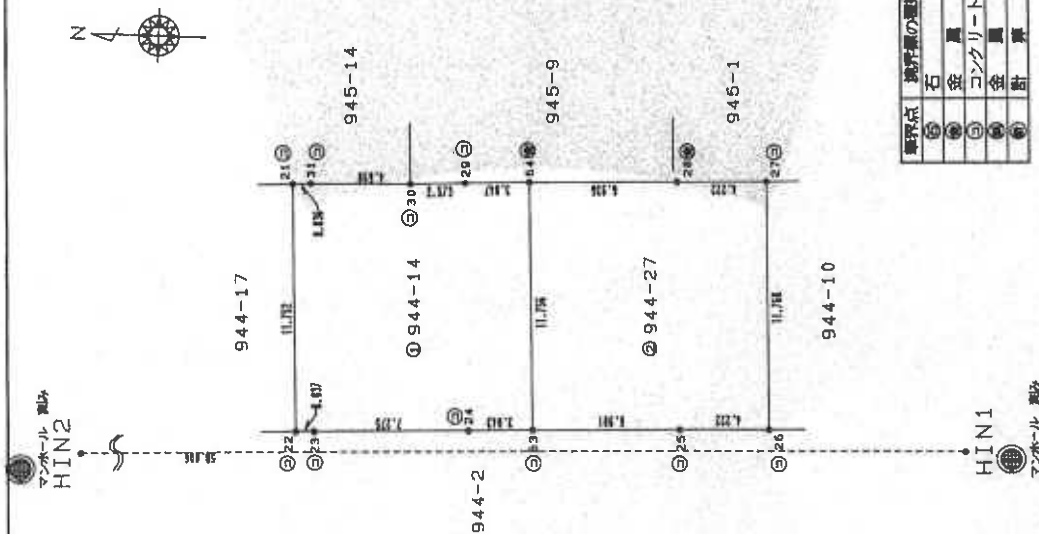
地番 ② 944-27				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
27	511.518	1014.279	11.538	5901.894684
28	515.735	1014.071	-0.550	-283.654250
64	522.663	1013.729	-12.083	-6315.337029
63	522.062	1001.988	-11.403	-5953.072966
25	515.169	1002.326	0.545	280.767105
26	510.962	1002.633	11.953	6107.409256
合計			合計面積	-261.993220
			合計地積	130.9966100
				130.99

地積合計	261.9940555
------	-------------

地番	X _n	Y _n	面積
① 944-14			130.9974455
② 944-27			130.9966100

点名	X座標	Y座標	備考
HIN1	501.678	1001.927	マンホール跡
HIN2	560.420	999.184	マンホール跡

(任意記載)



観測点	観測量の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	金
⑤	計

土地家屋調査士

作成者 土地家屋調査士

(平成20年 9月25日作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3をA4に縮小した。

建物図面図

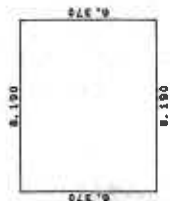
各階平面図

家屋番号	944番27
建物の所在	鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目944番地27

作成者	 (平成20年10月14日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	---	----	-------

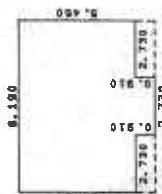
(千葉県土地家屋調査士会用品)

1階

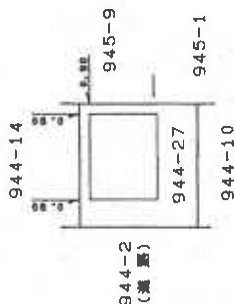


$$\begin{aligned}
 &\text{床面積} \\
 &8.190 \times 6.370 = 52.170300 \\
 &\text{床面積} \quad 52.17 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2階



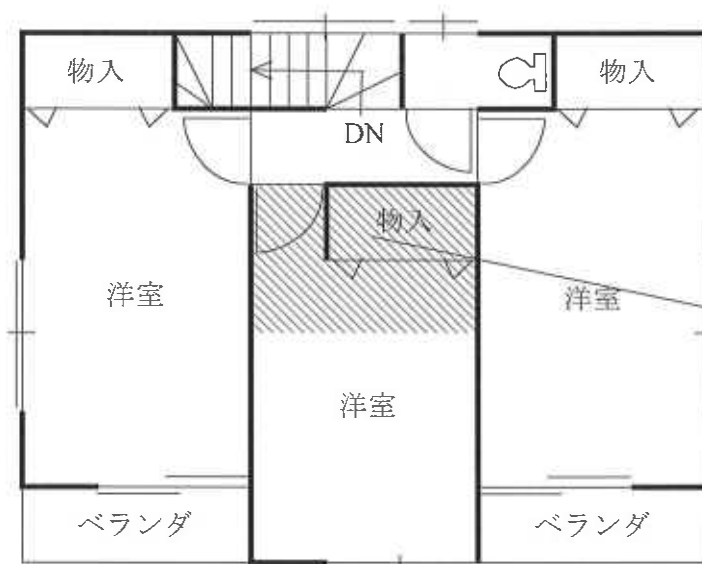
$$\begin{aligned}
 &\text{床面積} \\
 &8.190 \times 5.460 = 44.717400 \\
 &2.730 \times 0.910 = 2.484300 \\
 &\text{計} \quad 47.201700 \\
 &\text{床面積} \quad 47.20 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



A3をA4に縮小した。

間 取 図

4



令和 7 年 (ケ) 第 9 5 号

鎌ヶ谷市くぬぎ山一丁目 9 4 4 番地 2 7

家屋番号 9 4 4 番 2 7

18