

期 間 入 札 の 公 告

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

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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 5月13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 鎌ヶ谷市東中沢二丁目
地 番 1479番388
地 目 宅地
地 積 135.10平方メートル
- 2 所 在 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388
家屋 番号 1479番388
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.14平方メートル
2階 43.27平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月 7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】

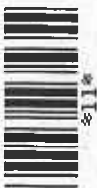
Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目 |
| | 地 番 | 1479番388 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388 |
| | 家屋 番号 | 1479番388 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 43.27平方メートル |



令和7年(ケ)第156号
令和8年1月9日受理
令和8年2月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目 |
| | 地 番 | 1479番388 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388 |
| | 家屋 番号 | 1479番388 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 43.27平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	千葉県鎌ケ谷市東中沢2-12-18														
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"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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	「その他の事項」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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	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

その他の事項

■債務者兼所有者に破産管財人が選任されている。

1 土地（物件1）について

- ・ 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。その周囲はブロック、フェンス、道路端等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ・ 駐車スペースがある。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ Aの陳述及び立入調査した現況を総合判断し、Aの占有を認めた。詳細は「占有者及び占有権原（物件2建物 関係）」のとおりである。建物内でペットの小型犬を1匹飼っている。
- ・ 2階に天井高約1メートルの小屋裏収納部分があり物置として利用されている。評価人と見分し、天井高が1.5メートル未満であるため床面積に算入されないものと判断した。その位置関係については間取図を参照されたい。
- ・ 調査時、2階中央の洋室に子供が体調を崩して休んでいるので写真撮影しないよう申し出があった。よって、室内の写真撮影はしなかった。
- ・ 債務者兼所有者の破産管財人の陳述によれば、本件物件については破産手続きの中で既に財団放棄しているとのことである。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床の汚損、小傷等が認められる。
- ・ 特に、浴室、玄関ドア等の内壁にカビが発生している。
- ・ カビ発生の原因について、Aの陳述によれば、近くに在る公園の池の湿気の影響を受け、本建物内にカビが発生する。近隣の住人からも同じくカビが発生していると聞いている、とのことである。
- ・ 雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。
- ・ 1階のリビングに、ガス使用の床暖房設備があるとのことである。
- ・ ソーラーパネルの設置は無い。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (居住者、債務者兼所有者の元妻)</p> <p>破産管財人 弁護士</p>	<p>(1月16日調査時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今から13年くらい前の平成24年頃、私と債務者兼所有者は離婚しました。離婚に伴い子の養育費を貰う代わりに無償で期限の定めなく住んでいいと言われ、私と子供達の計3人が現在まで住み続けています。賃料等の金銭の支払いはありません。 ・ 債務者兼所有者は自己破産の手続きをしていると聞いています ・ 立入調査日を2月6日金曜日午前10時と指定されたので、当日立ち会います。 <p>(2月6日調査時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の境界争いはありません。建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まりはありません。 ・ 1階のリビングはガス使用の床暖房です。 ・ ソーラーパネルの設置はありません。 ・ 2階中央の洋室に子供が体調を崩して休んでいるので、写真撮影しないでください。(了承した。) ・ 不具合等について、建物内の壁などに^{カビ}が発生しています。その原因としては、近くに在る公園の池の湿気の影響を受け、建物が湿気やすく、室内にカビが発生していると考えられます。近所の住人と話しても同じ状況で、建物内の壁などに^{カビ}が発生しているとのことです。 <p>(2月9日調査時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象物件について、破産手続きの中で既に財団放棄しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時(令和)	調査の場所等	調査の方法等
8年1月15日(木) 14:10-14:25	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函 土地の範囲等調査
8年1月16日(金) 12:00-12:05 16:30-16:40	電話 電話	居住者Aから電話聴取 居住者Aから電話聴取 立入調査日指定告知(2月6日10時立入調査)
8年2月6日(金) 10:00-11:00	物件所在地	評価人同行 居住者A立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
8年2月9日(月) 12:50-12:55	電話	破産管財人弁護士から電話聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) <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。 <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 _____ を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成17年6月29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11月7日 千葉地方法務局市川支高

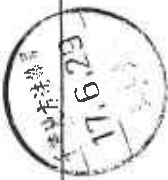
579666

地番 1479-9
1479-372乃地-389

地積測量図

17.6.29

土地の所在 鎌ヶ谷市東中沢2丁目



地番	面積	積算	積算	積算
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
合計	6.00	240.00	240.00	0.00

地番	面積	積算	積算	積算
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
合計	6.00	240.00	240.00	0.00

地番	面積	積算	積算	積算
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
合計	6.00	240.00	240.00	0.00

地番	面積	積算	積算	積算
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
合計	6.00	240.00	240.00	0.00

地番	面積	積算	積算	積算
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
1479-389	3.00	120.00	120.00	0.00
合計	6.00	240.00	240.00	0.00

点番	X	Y	面積	積算
300	138.592	116.577	32.290	1036.884
301	133.153	113.252	32.290	1036.884
302	127.715	110.000	32.290	1036.884
303	122.276	106.748	32.290	1036.884
304	116.837	103.496	32.290	1036.884
305	111.398	100.244	32.290	1036.884
306	105.959	96.992	32.290	1036.884
307	100.520	93.740	32.290	1036.884
308	95.081	90.488	32.290	1036.884
309	89.642	87.236	32.290	1036.884
310	84.203	83.984	32.290	1036.884
311	78.764	80.732	32.290	1036.884
312	73.325	77.480	32.290	1036.884
313	67.886	74.228	32.290	1036.884
314	62.447	70.976	32.290	1036.884
315	57.008	67.724	32.290	1036.884
316	51.569	64.472	32.290	1036.884
317	46.130	61.220	32.290	1036.884
318	40.691	57.968	32.290	1036.884
319	35.252	54.716	32.290	1036.884
320	29.813	51.464	32.290	1036.884
321	24.374	48.212	32.290	1036.884
322	18.935	44.960	32.290	1036.884
323	13.496	41.708	32.290	1036.884
324	8.057	38.456	32.290	1036.884
325	2.618	35.204	32.290	1036.884
326	0.000	31.952	32.290	1036.884
327	0.000	28.700	32.290	1036.884
328	0.000	25.448	32.290	1036.884
329	0.000	22.196	32.290	1036.884
330	0.000	18.944	32.290	1036.884
331	0.000	15.692	32.290	1036.884
332	0.000	12.440	32.290	1036.884
333	0.000	9.188	32.290	1036.884
334	0.000	5.936	32.290	1036.884
335	0.000	2.684	32.290	1036.884
336	0.000	0.000	32.290	1036.884
337	0.000	0.000	32.290	1036.884
338	0.000	0.000	32.290	1036.884
339	0.000	0.000	32.290	1036.884
340	0.000	0.000	32.290	1036.884
341	0.000	0.000	32.290	1036.884
342	0.000	0.000	32.290	1036.884
343	0.000	0.000	32.290	1036.884
344	0.000	0.000	32.290	1036.884
345	0.000	0.000	32.290	1036.884
346	0.000	0.000	32.290	1036.884
347	0.000	0.000	32.290	1036.884
348	0.000	0.000	32.290	1036.884
349	0.000	0.000	32.290	1036.884
350	0.000	0.000	32.290	1036.884
351	0.000	0.000	32.290	1036.884
352	0.000	0.000	32.290	1036.884
353	0.000	0.000	32.290	1036.884
354	0.000	0.000	32.290	1036.884
355	0.000	0.000	32.290	1036.884
356	0.000	0.000	32.290	1036.884
357	0.000	0.000	32.290	1036.884
358	0.000	0.000	32.290	1036.884
359	0.000	0.000	32.290	1036.884
360	0.000	0.000	32.290	1036.884
361	0.000	0.000	32.290	1036.884
362	0.000	0.000	32.290	1036.884
363	0.000	0.000	32.290	1036.884
364	0.000	0.000	32.290	1036.884
365	0.000	0.000	32.290	1036.884
366	0.000	0.000	32.290	1036.884
367	0.000	0.000	32.290	1036.884
368	0.000	0.000	32.290	1036.884
369	0.000	0.000	32.290	1036.884
370	0.000	0.000	32.290	1036.884
371	0.000	0.000	32.290	1036.884
372	0.000	0.000	32.290	1036.884
373	0.000	0.000	32.290	1036.884
374	0.000	0.000	32.290	1036.884
375	0.000	0.000	32.290	1036.884
376	0.000	0.000	32.290	1036.884
377	0.000	0.000	32.290	1036.884
378	0.000	0.000	32.290	1036.884
379	0.000	0.000	32.290	1036.884
380	0.000	0.000	32.290	1036.884
381	0.000	0.000	32.290	1036.884
382	0.000	0.000	32.290	1036.884
383	0.000	0.000	32.290	1036.884
384	0.000	0.000	32.290	1036.884
385	0.000	0.000	32.290	1036.884
386	0.000	0.000	32.290	1036.884
387	0.000	0.000	32.290	1036.884
388	0.000	0.000	32.290	1036.884
389	0.000	0.000	32.290	1036.884
390	0.000	0.000	32.290	1036.884
391	0.000	0.000	32.290	1036.884
392	0.000	0.000	32.290	1036.884
393	0.000	0.000	32.290	1036.884
394	0.000	0.000	32.290	1036.884
395	0.000	0.000	32.290	1036.884
396	0.000	0.000	32.290	1036.884
397	0.000	0.000	32.290	1036.884
398	0.000	0.000	32.290	1036.884
399	0.000	0.000	32.290	1036.884
400	0.000	0.000	32.290	1036.884

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(2/2)

請求番号：16-2

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

平成十七年六月九日 登記

各階平面図

338815

1479番388

建物図面 / 5

物件番号2

鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388

1階

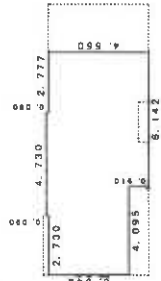


求積表

2.730	x	0.137	=	0.374010
7.460	x	4.185	=	31.220100
6.142	x	0.455	=	2.794810
0.502	x	4.095	=	2.055690
4.550	x	4.550	=	20.702500
計				57.146910

床面積 57.14 m²

2階



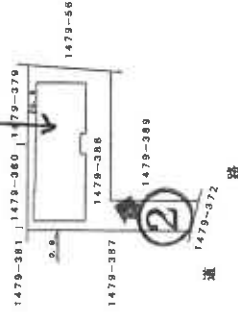
求積表

10.237	x	3.640	=	37.262880
4.730	x	0.090	=	0.425700
6.142	x	0.910	=	5.589220
計				43.277800

床面積 43.27 m²



物件番号2



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月7日 千葉地方支務局市川支局

登記官

A3判をA4判に縮小

間取図

←○写真撮影位置と方向



1階



2階

令和7年(ケ)第156号 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388
家屋番号 1479番388

(11枚目)

1



2

物件 2 建物



(/ 2 枚 目)

3



4



(1/3 枚目)

5



6



カビが発生している

(14枚目)

7



8 小屋裏収納部分（物置）



（15枚目）

9



10



(16枚目)

1 1



(17枚目)

Bit

令和7年(ケ)第156号
令和8年2月6日 現地調査
令和8年2月16日 評価
第1268634(ケ-1414) 発行番号
令和8年2月19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10,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,970,000円
物件2 (建物)	金7,120,000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「東中沢2-12-18」
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 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目 |
| | 地 番 | 1479番388 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388 |
| | 家屋 番号 | 1479番388 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 43.27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	京成松戸線「北初富駅」の南東方，道路距離約760m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち空地も見られる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の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60% 指定150% 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	形状(袋地)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南西)，間口(約2.8m)，奥行(約15m)，地積135.10㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南西側市道(3307)，幅員(約5m)，連続性(行止り)，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，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	従前，山林であったところを宅地開発され，本件建物が建築されたものであり。本件土地に起因する土壌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。 市担当部局によると，既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていたが，	

	宅地開発に伴い調査がされているので、建築に当たっては、市に確認書の提出を要するとのことである。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17年11月2日新築 20年 5年
仕様	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、下水須、都市ガス、電気 床暖房(居間。食堂部分)
床面積(現況)	概ね登記記録数量と同等である。(特記事項参照)	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+物置(別添間取図参照)
品等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	壁やドアに黒ずみが見られる。占有者によると近隣の公園内に池があり、そこからの湿気で屋内も湿気やすく、黴などが生じていると思うとのことである。室内で小型犬を1匹飼育している。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	Aが所有者との使用借権(期限の定めは無い)を主張してその子と居住の用に供している。	
特記事項	建築確認：平成17年7月6日第東日本-05-03-1769号、完了検査済である。 天井高が1m程度の小屋裏収納部分があるが床面積に含めない。	

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	89,900	0.85	135.10	0.9	9,291,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（鎌ヶ谷－17）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/102 \times 100/118 = 89,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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：袋地－15

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	230,000	100.41	0.144	3,326,000

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	5	20	24.00	60	14.4

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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	9,291,000	0.6	法定地上権	5,575,000

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	9,291,000	-5,575,000	1.0	1.00	0.8	2,970,000
2	3,326,000	+5,575,000	1.0	1.00	0.8	7,120,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						10,090,000

ウ 占有減価修正：占有権原に鑑み減価を要さないものと判断した。

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-17）

所 在 千葉県鎌ヶ谷市東中沢2丁目1465番257

住 居 表 示 東中沢2-2-21

価 格 104,000円/m²

位 置 京成松戸線「北初富駅」の南東方道路距離約420mに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 102m²

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 北東側幅員 5 m市道

用途指定等 第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

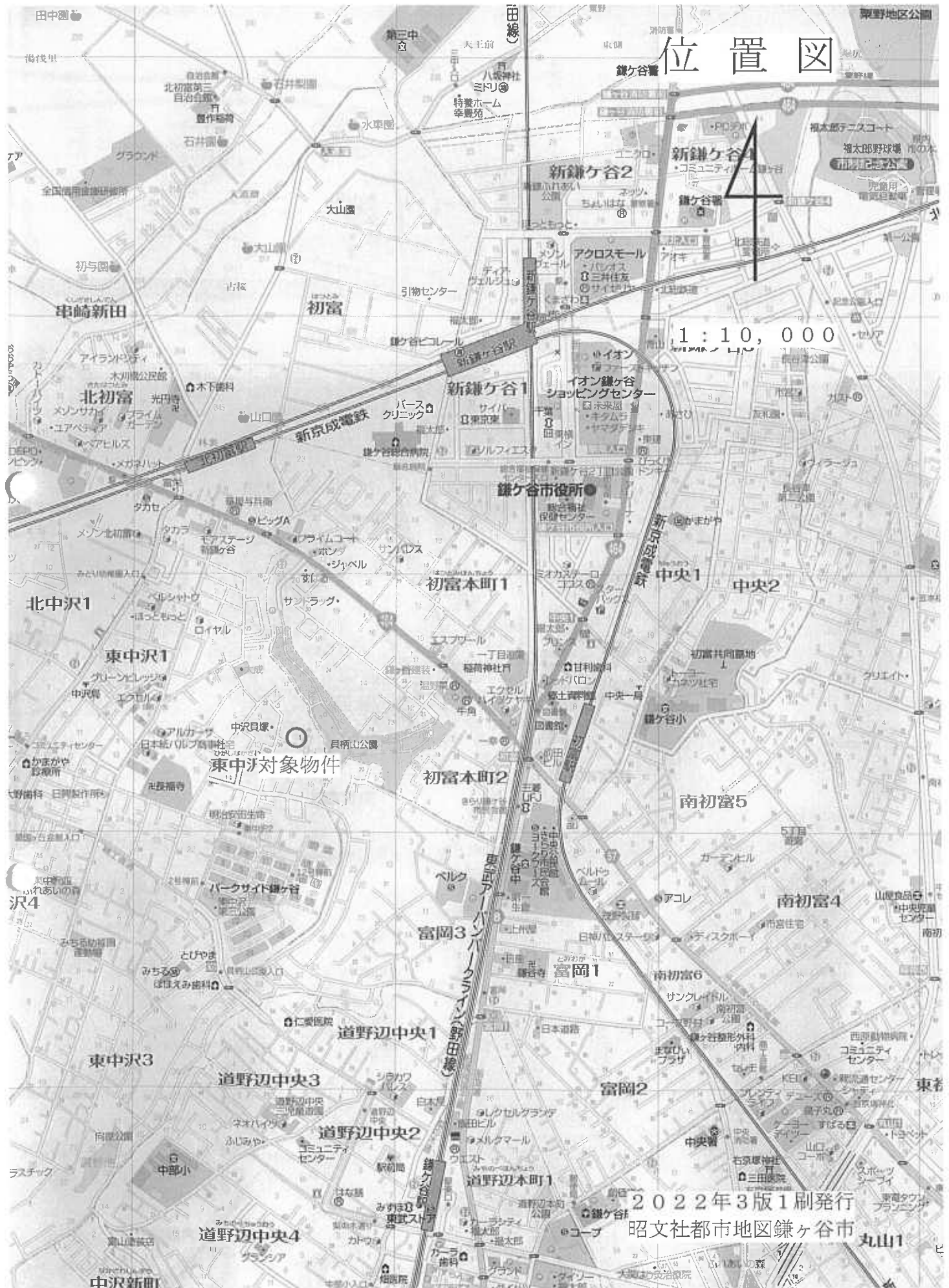
地域の概要 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

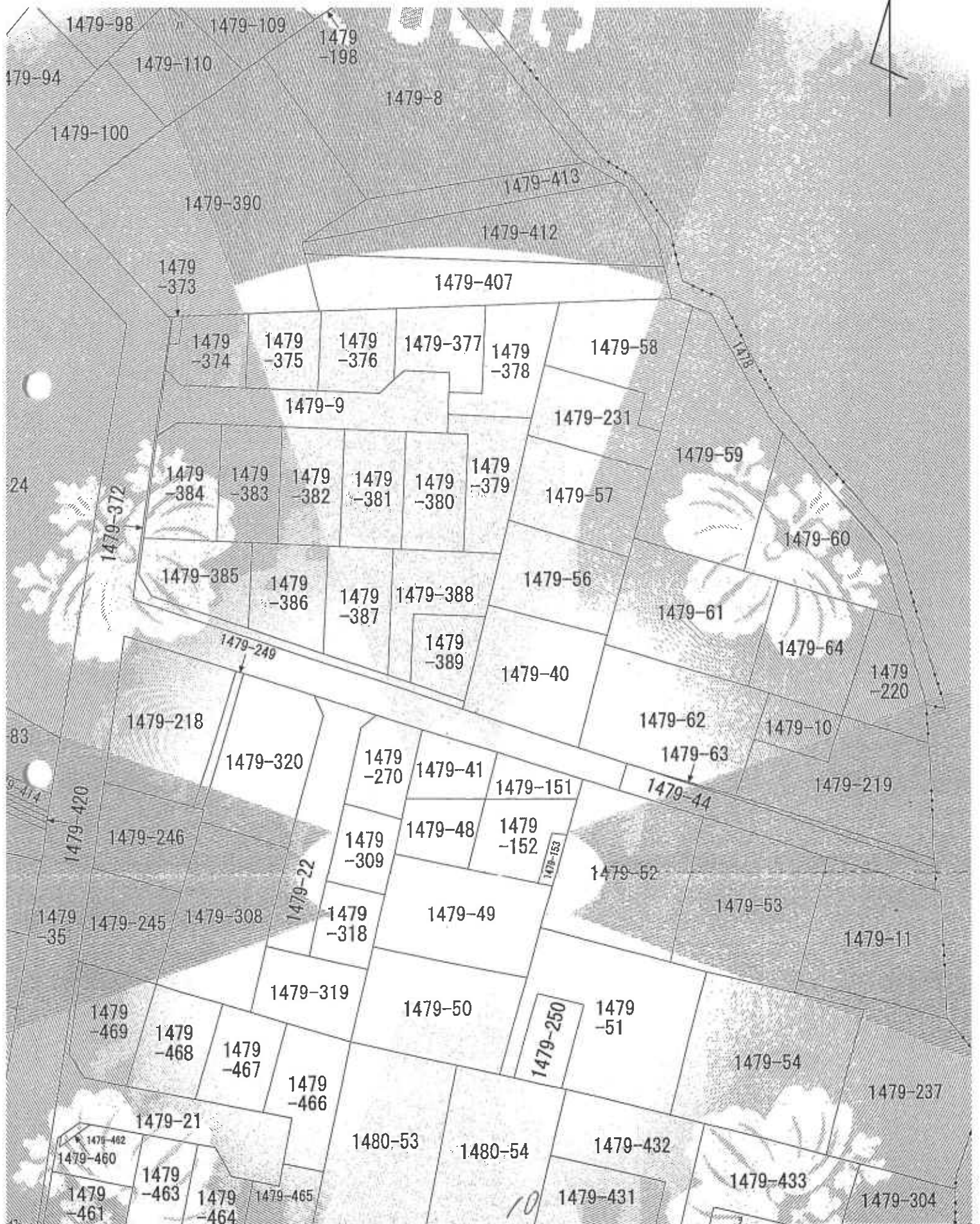
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



2022年3版1刷発行
昭文社都市地図鎌ヶ谷市



579666

地番 1479-0
1479-312万区-389

地積測量図 17.6.29

鎌ヶ谷市東中沢2丁目

土地の所在

11.6.29
地積測量図

区画番号	面積	用途	備考
1479-388	12.321940	住宅	
1479-389	25.688219	住宅	
1479-390	8.153	住宅	
1479-391	55.011184	住宅	
1479-392	58.818915	住宅	
1479-393	13.388	住宅	
1479-394	132.1022140	住宅	
1479-395	132.10	住宅	

区画番号	面積	用途	備考
388	12.321940	住宅	
389	25.688219	住宅	
390	8.153	住宅	
391	55.011184	住宅	
392	58.818915	住宅	
393	13.388	住宅	
394	132.1022140	住宅	
395	132.10	住宅	

作製者

土地測量士

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成 七年 六月 式九日 星期二

A3をA4に縮小した。

各階平面図

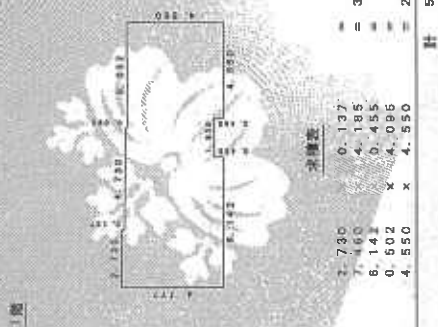
338815

1479-388

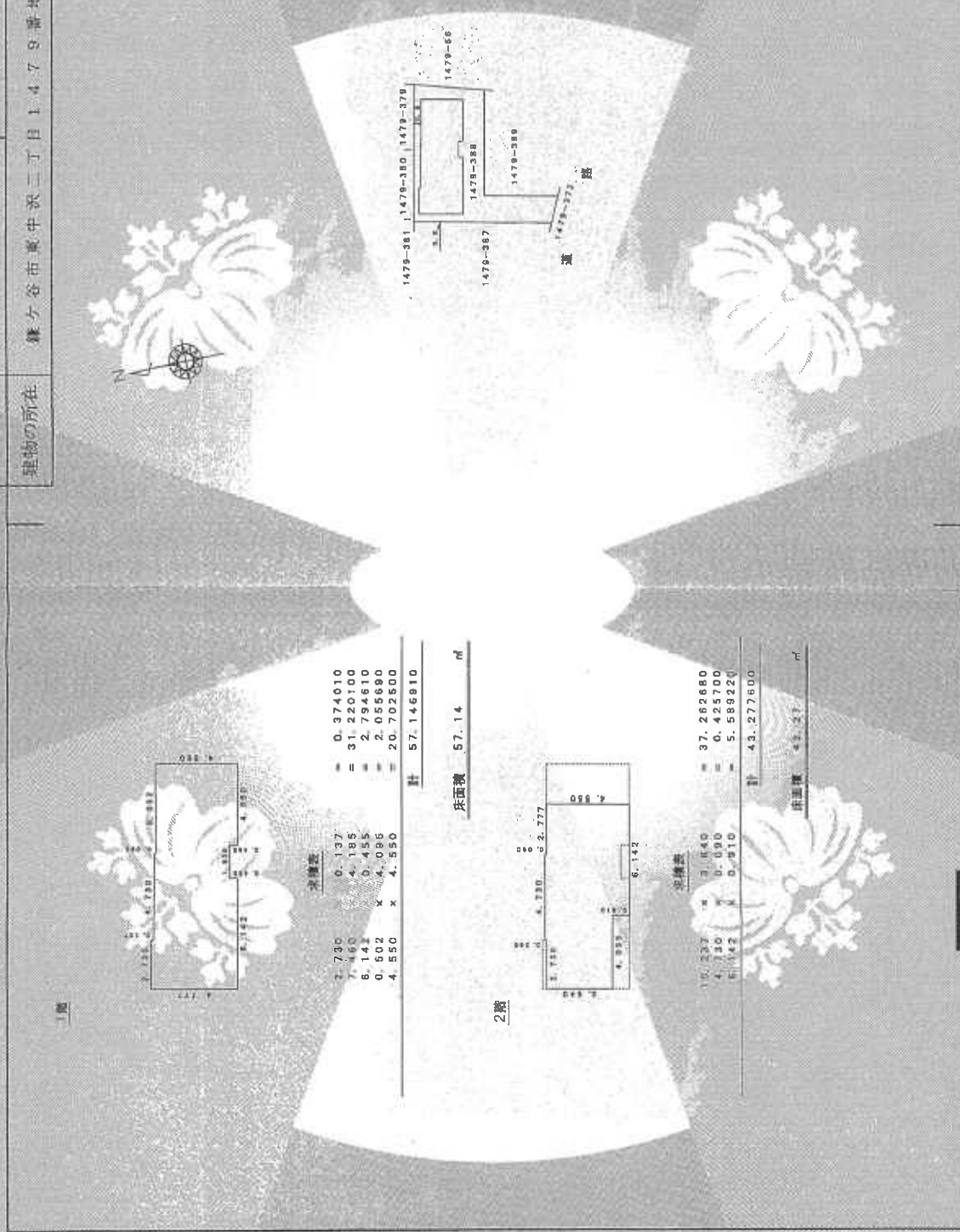
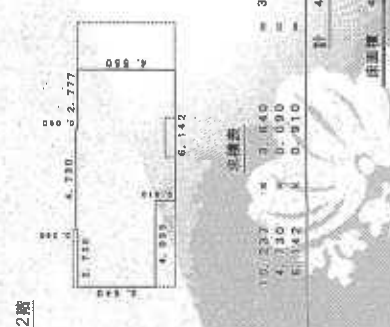
1479-388

建物図面 1/5

建築物の所在
鎌ヶ谷市真牛沢三丁目1479番地3B-B



坪面積 57.14 m²



作製者
土曜設計事務所

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

間取図



1階



2階

令和7年(ケ)第156号 鎌ヶ谷市東中沢二丁目1479番地388
家屋番号 1479番388