

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 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 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）
1～3	9,640,000 7,712,000	一括	1,928,000	69,130	29,626
1	1,730,000				
2	350,000				
3	7,560,000				



物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番54
地 目 宅地
地 積 145.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番28
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分11670分の3010

3 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目485番地54
家屋 番号 485番54
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26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 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番54
地 目 宅地
地 積 145.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番28
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分11670分の3010

3 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目485番地54
家屋 番号 485番54
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第115号
令和7年11月4日受理
令和7年12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 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 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番54
地 目 宅地
地 積 145.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
地 番 485番28
地 目 公衆用道路
地 積 62平方メートル

共有者 A 持分11670分の3010

3 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目485番地54
家屋 番号 485番54
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.61平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	千葉県鎌ケ谷市東道野辺5-13-13-1			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 雑種地（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	物件2の土地について、評価人の調査によれば、当該道路は建築基準法上の道路には該当せず、その一部が、下記建物の建築基準法の敷地になっている。金銭の授受を含め、その管理・使用方法について共有者間の取決めがあるか不明である。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	小屋裏収納の天井高が1.5m未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 食事室にペットケージ等があり、その周辺が糞尿で汚れていたことから、屋内で犬や猫のペットを飼っていたと思われる。各所の壁や建具に頭大前後の穴が開いていて、2階南側洋室の壁には巨大な穴が開いていた（添付写真⑦）。同室の収納扉の一部が外れかかっていた。居間のドアガラスにひび割れがあった。小屋裏収納の天井材の一部に浮きがあった。 住宅設備機器の作動状況は不明である。 郵便受けに所有者の苗字が表示されたガムテープが貼ってあった。郵便受けに所有者宛の電気、ガス及び水道料金関係書類があった。郵便受け及び屋内に所有者宛の郵便物が複数あった。電気、ガス及び水道の供給が停止されていた（ガスの供給停止日は令和7年10月27日、水道の供給停止日は令和7年10月31日）。各便所の便器内の封水が干上がっていた。ただし、郵便受けの郵便物等の量が初回臨場時に比べて立入り調査時に減っていたことから、所有者ないし親族が時々見に来ている可能性はある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月14日(金) 10:27-10:52	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
令和7年12月10日(水) 14:47-15:53	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7年12月10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。

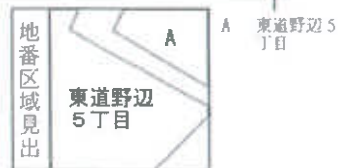
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3判をA 4判に縮小

イ 485-100 ハ 485-104 ニ 485-109 ト 485-113 テ 485-118 ツ 485-122
ロ 485-101 ヒ 485-106 ヘ 485-110 チ 485-117 ツ 485-119 づ 485-122



(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	鎌ヶ谷市東道野辺五丁目				地番	485番54			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				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。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和7年8月20日

福岡法務局

地図整理番号：M75872

登記官

(1/2)

(4 次)

ア 485-139
イ 485-140
エ 485-141
オ 485-142
カ 485-143
キ 485-144
ク 485-145
コ 485-146
ケ 485-168
セ 485-169
ソ 485-170
タ 485-171
チ 485-172
リ 485-96
ハ 492-101
ニ 492-102
ホ 492-104
ヘ 492-24
ト 492-29
フ 492-69
ボ 485-180
ビ 485-129
ブ 485-130
パ 485-213

(

(

地番
285-28-53-64-58-56

土地の所在
東京都練谷市 東道野延5丁目

積算
586988

測量図

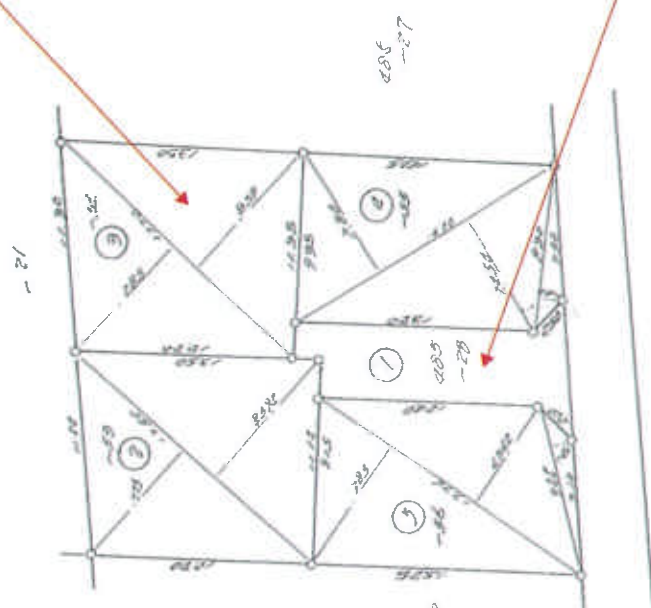
作成年月日
昭和43年7月8日

作成者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

物件1の土地

物件2の土地



地番	底辺	高さ	面積
②	17.65	77.5 + 65.82	286.02
③	17.78	70.5 + 65.8	280.988
④	16.70	78.0 + 70.32	232.7818
⑤	17.76	78.5 + 69.62	252.20512
計	26.7740	16	132.88

縮尺
1/300

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。
(千葉県地方自治庁市川支庁管轄)
令和7年8月20日 市川支庁管轄

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

（千葉県地方支務局市川支局登録）
令和7年8月20日 税関税務局

登記簿

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（ 7 次画 ）

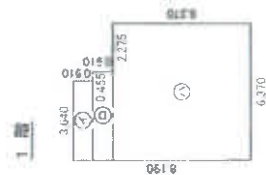
A 3判をA 4判に縮小

建物図面図

各階平面図

家屋番号 485番54

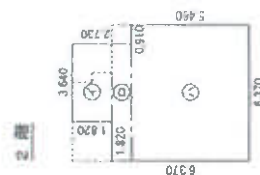
建物の所在 鎌ヶ谷市東蓮野辺五丁目485番地54



求積表

①	3.640	×	6.910	=	25.124
②	0.054	×	0.910	=	0.049
③	6.370	×	6.370	=	40.5769
合計					45.7503

床面積 45.75 m²



求積表

①	3.640	×	1.820	=	6.6128
②	5.540	×	0.910	=	5.0414
③	6.370	×	5.460	=	34.7802
合計					46.4344

床面積 46.43 m²

作成者

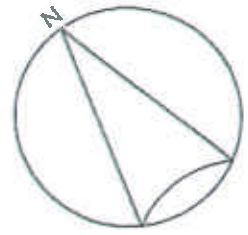
（令和5年3月16日作成）

縮尺 1/260

申請人

縮尺

500



1 階



2 階



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。
(⑥はない。)

Scale 縮尺 1 : 100 間取図 評価人作成

本建物外観 ①



居間 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



小屋裏収納 ⑥



壁の穴 ⑦



仮設のテント内 ⑧



物件2の土地（公衆用道路）⑨



令和 7 年（ケ）第 1 1 5 号

令和 7 年 1 2 月 1 0 日 現地調査

令和 7 年 1 2 月 1 0 日 評 価

第 5 6 7 5 号 発行番号

令和 7 年 1 2 月 1 5 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 9, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 7, 5 6 0, 0 0 0 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。
- ① 物件1、物件2の一部の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権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
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：東道野辺5-13-13-1
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 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
 地 番 485 番 54
 地 目 宅地
 地 積 145.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目
 地 番 485 番 28
 地 目 公衆用道路
 地 積 62 平方メートル

共有者 A 持分 11670 分の 3010

3 所 在 鎌ヶ谷市東道野辺五丁目 485 番地 54
 家屋 番号 485 番 54
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 47.61 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

所有者 A

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及び物件2の一部，物件2の一部 ）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「鎌ヶ谷大仏」駅から南西方へ約1.8km（道路距離），バス停「東道野辺ふれあいの森」から北西方へ約230m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 準工業地域 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	・ 物件1及び物件2の一部（概測32㎡程度） 形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東），間口（約3.8m（有効2㎡）），奥行（約27.4m），地積（物件1の登記地積145㎡，物件2の一部の概測地積32㎡程度，合計地積177㎡，現況地積は合計地積と概ね一致している。（物件2全部の登記地積62㎡，現況地積は登記地積と概ね一致している。）） 物件1及び物件2の一部（敷地延長部分（面積割合約51.6%））は物件3の建物の建築基準法の敷地になっている。（物件2は4人の共有であり，物件3の所有者の共有持分は3010/11670（約25.8%）。） ・ 物件2の一部（概測30㎡程度） 形状（带状地），地勢（平坦），幅（約2m），長さ（約13.9m），地積（現況地積は概測約30㎡程度。），建築基準法の敷地になっているか否か不詳。目的外土地（485番53）の敷地延長として建築基準法の敷地になる可能性がある。（目的外土地の所有者の物件2の共有持分は1415/5835（約24.3%）。）物件2は建築基準法の道路ではない。	

接面道路の状況	・ 物件1及び物件2の一部（概測32㎡程度） 北東側：市道，幅員（約3.64m），舗装（有），側溝（無）， 歩道（無），連続性（行止まり），高低差（道路と等高） ・ 物件2の一部（概測30㎡程度） 北東側：市道，幅員（約3.64m），舗装（有），側溝（無）， 歩道（無），連続性（行止まり），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第2項
	セットバック	必要
	再建築の可否	再建築の可能性がある。
土地の利用状況等	・ 物件1及び物件2の一部（概測32㎡程度）は，物件3の建物の敷地として使用されている。物件2の一部のうち，目的外の共有持分について，有償使用であるか無償使用であるかは不詳。 ・ 物件2の一部（概測30㎡程度）の共有持分については，有償使用されているか無償使用されているかは不詳。目的外土地（485番53）上の目的外建物（家屋番号485番53，軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建居宅，登記床面積延77.14㎡，S46.8.10新築，建築確認の記録がない。）の敷地として使用されている可能性がある。	
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：あり 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ない。 - 畑，住宅地として使用されていた土地で土壌汚染の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	・ 浸水想定区域（鎌ヶ谷市水害ハザードマップ）外にある。 ・ 仮設のテント物置がある。

2 建物の概況及び利用状況等（ 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	令和5年3月4日新築 約3年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材ほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 電気，水道，都市ガス，浄化槽ほか。
床面積（現況）	延93.98㎡（現況床面積は登記床面積と概ね一致している。）	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	相当に劣る（内壁，建具に穴，破損等がある。生活上の廃棄物，ペットの毛，糞等が散乱している。内部仕上の汚損等がある。設備の稼働の可否は不詳。）	
建物の利用状況	空き家の状態にある。	
特記事項	・ 建築確認（第21UDI1C建08874号R4.3.26，敷地面積176.45㎡），検査済証交付（R5.3.7）がある（鎌ヶ谷市）。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ 小屋裏収納（高さ約1.39m程度）がある。 ・ 過去に室内でペットを飼っている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 物件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	73,200	0.81	145.00	0.90	7,738,000
2 一 部 (32㎡)	73,200	0.81	32	0.90	1,708,000
2 一 部 (30㎡)	73,200	0.50	30	0.90	988,000
2全部			62		2,696,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (鎌ヶ谷(県) - 1)

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $85,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/104 \times 100/115 = 73,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 物件1及び物件2の一部 (概測32㎡程度)

方位+0.02 形状-0.20 セットバックを要する-0.01

$(1+0.02) \times (1-0.20) \times (1-0.01)=0.81$

物件2の一部 (概測30㎡程度)

形状(単独利用困難)-0.50 $1-0.50=0.50$

ウ 地 積 : 登記地積を採用

エ 建付減価 : -0.10

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝オ
3	140,000	93.98	0.66	8,684,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数3年，経済的残存耐用年数20年，残価率5%，

観察減価率25%（品等，保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (3 \div (20 + 3))) \times (1 - 0.25) = 0.66$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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、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	7,738,000	0.60	4,643,000
2 一 部 (32㎡)	1,708,000	0.10	171,000
2 一 部 (30㎡)	988,000	0.10	100,000
2全部	2,696,000		271,000

イ 土地利用権等割合：物件1 法定地上権0.60

物件2一部(32㎡) 場所的利益0.10

物件2一部(30㎡) 場所的利益0.10

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	共有 持分 エ	市場性 修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	7,738,000	-4,643,000	1.00	-	0.70	0.80	1,730,000
2	2,696,000	-271,000	1.00	3010/ 11670	0.70	0.80	350,000
3	8,684,000	+4,643,000 +171,000	1.00	-	0.70	0.80	7,560,000
一 括 価 格 (合 計)							9,640,000

ウ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：物件2の一部（概測32㎡程度）が、敷地延長部分の共有持分であることによる市場性減価-0.30

カ 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（鎌ヶ谷(県)－1）

所 在 鎌ヶ谷市鎌ヶ谷9丁目353番19

価 格 85,000円/㎡

位 置 京成松戸線「鎌ヶ谷大仏」駅から1,300m

価 格 時 点 令和7年7月1日

地 積 101㎡

供給処理施設 水道，ガス

接 面 街 路 南西5m道路

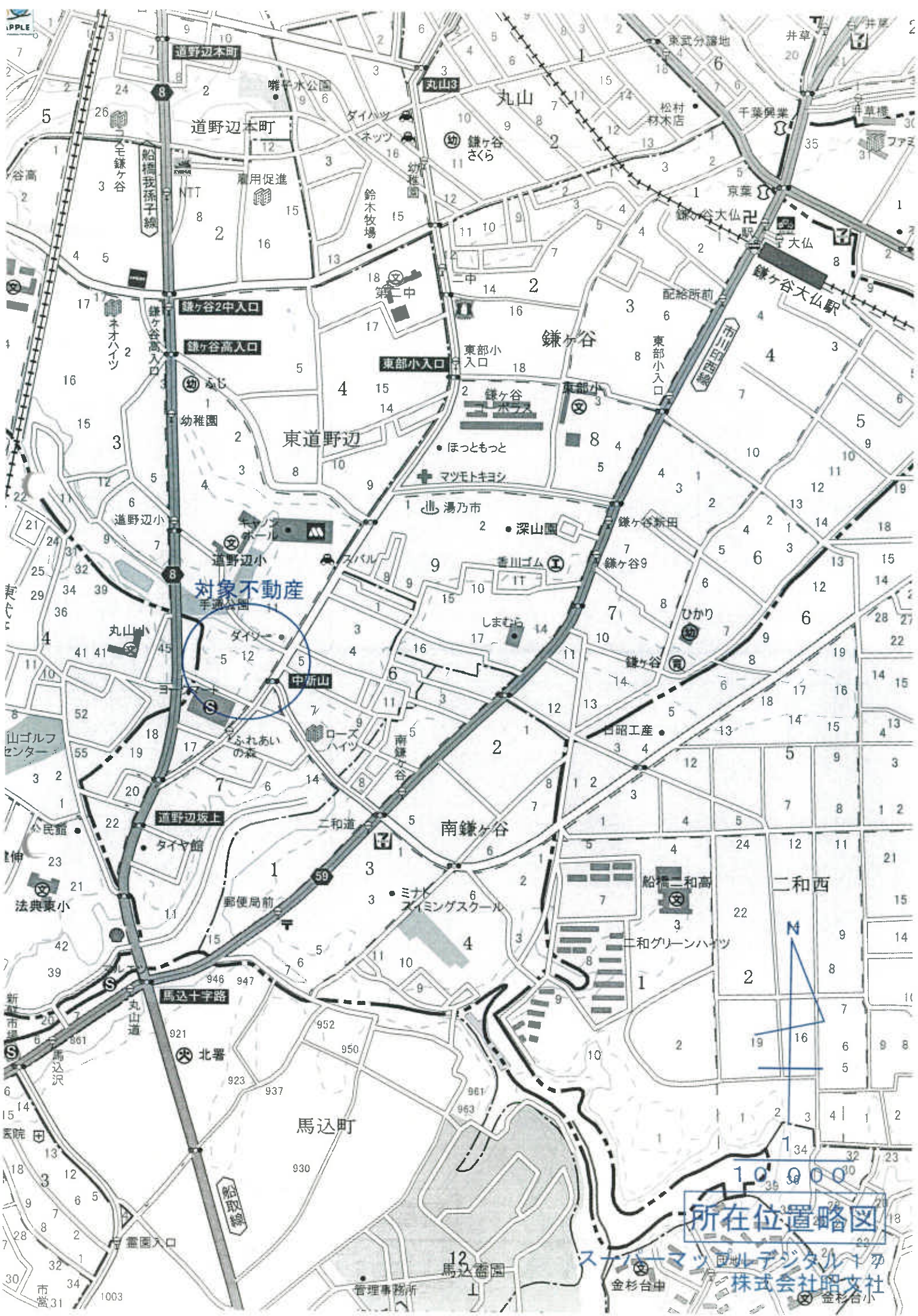
用途指定等 第1種住居地域（60／200），高度地区

地域の概要 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

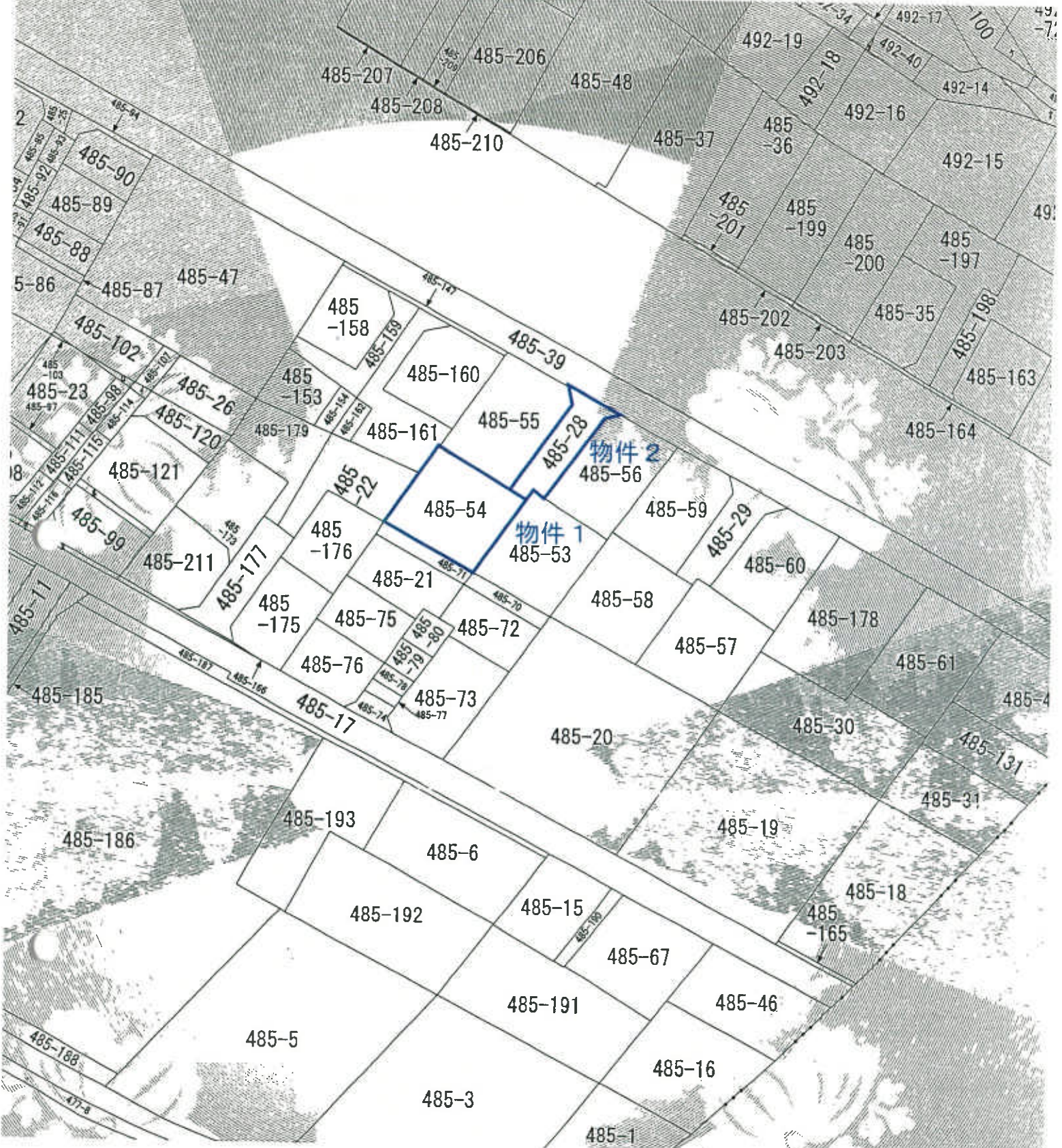
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



所在位置略図

スーパーマックスデジタル
株式会社昭文社



地番	285-28-53-61-55-56	地積	586988	図量図
土地の所在	埼玉県熊谷市東道野辺5丁目 東武東上線熊谷駅西口駅前中継小			
面積計算表				
地番	底面	高さ	果積	
②	1750	775 + 839d	286.02	
③	1270	703 + 659	290.988	
④	1670	780 + 125d	252.7218	
⑤	1776	785 + 6362	252.20512	
⑥	855	100	13.3700	
		計	261.7140	15 132.88

昭和四拾叁年七月廿五日
 製作年月日

申請人
 (Redacted)

縮尺 1/300

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

建物図面各階平面図

家屋番号	485番54
建物の所在	鎌ヶ谷市東道野辺五丁目485番地54

各階平面図

1 階

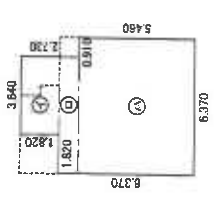


求積表

①	3.640	x	0.910	=	3.3124
②	4.095	x	0.910	=	3.7265
③	6.370	x	0.370	=	40.5768
合計					47.6158

床面積 47.61 m²

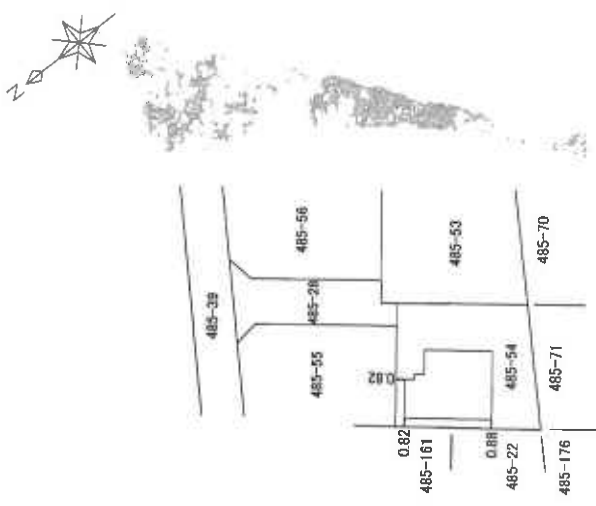
2 階



求積表

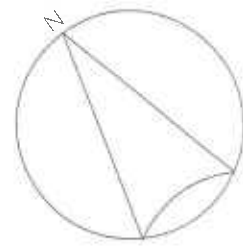
①	3.640	x	1.820	=	6.6248
②	6.460	x	0.910	=	4.9686
③	6.370	x	5.460	=	34.7802
合計					46.3736

床面積 46.37 m²



作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図