

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 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 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）
1～4	7,520,000 6,016,000	一括	1,504,000	44,357	12,253
1	10,000				
2	10,000				
3	2,650,000				
4	4,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番1
地 目 宅地
地 積 158.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1645分の101

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番7
地 目 宅地
地 積 174.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1808分の101

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番12
地 目 宅地
地 積 101.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目1025番地12



物 件 目 録

家屋 番号 1025番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.09平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B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 その他買受への参考となる事項

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 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番1
地 目 宅地
地 積 158.14平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1645分の101

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番7
地 目 宅地
地 積 174.11平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1808分の101

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番12
地 目 宅地
地 積 101.02平方メートル

所有者 A

4 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目1025番地12



物 件 目 録

家屋 番号 1025番12

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.09平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第 19号
令和8年4月14日受理
令和8年6月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 谷 下 功 洋

(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 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
 地 番 1025番1
 地 目 宅地
 地 積 158.14平方メートル
 共有者 A 持分1645分の101

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
 地 番 1025番7
 地 目 宅地
 地 積 174.11平方メートル
 共有者 A 持分1808分の101

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
 地 番 1025番12
 地 目 宅地
 地 積 101.02平方メートル
 所有者 A

4 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目1025番地12
 家屋 番号 1025番12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 45.54平方メートル
 2階 38.09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	鎌ヶ谷市くぬぎ山2-6-10-8				
土地	物件1, 2, 3				
現況地目	☒ 宅地(物件3) ☒ 公衆用道路(物件1, 2) ☐ (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 上記の者が本土地上(物件3)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1及び物件2は周辺住民と共に利用する公衆用道路に供されている				
建物	物件4				
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 住居 として使用している ☒ 「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)	☒ 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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☒ B (占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成28年頃	
最初の契約等	契約日	平成28年頃	
	期間	平成28年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 (☒ A) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (☒ B) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 一時当所から退去していたが、10年位前から再び住んでいる。所有者である ■ A は元夫であるが此方に住んでいない。本件建物に住むにあたり同人に対し賃料等の支払いや特別な契約を交わしていることはない。 再入居時に1階を改装している。 土地の境界について争いはない。 前面道路（物件1及び物件2）は共有する近隣住民との間で特に取り決め等はない。 本件建物は新築後1～2年で2階が半焼したが、その後補修し現在に至っている。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 居間の窓ガラスが割れているが簡易な補修をしているのみである。 1階トイレの便器のふちにひび割れがあるが使用に関し支障はない。 2階壁面クロスに亀裂が散見されるのは東日本大震災の影響であると思われる。（写真⑦） 外壁の再塗装はしていないが2階ベランダの手摺部分の錆が発生しており気になっているところである。 防蟻剤の再散布はしていないがシロアリの被害が発生している様子はない。 屋内で犬と猫を1匹ずつ飼っている。 風呂場入り口のドアのパッキンが脱落している。 2年程前に給湯器を交換した。 以上

(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

- 1 本件建物は■B■が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は前述の損傷のほか経年相当よりやや劣る保守管理状態であるが、屋内で犬猫を飼っているものの動物による大きな汚損は見受けられず動物臭も感じなかった。
- 3 本件調査は二度の臨場にもかかわらず占有する■B■からの反応がなかったため、解錠入室調査を行うこととした。調査日直前■B■より連絡があり、入室調査の延期申し出があった為、予定どおり入室調査を行う旨告げ当職より改めて在室を要請した。■B■は在室を応諾したが、一連の経緯から不在の場合に備え立会人と解錠技術者は伴い臨場することとした。

以上

(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8年5月8日 (金) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、在室していた ■ B ■ の親族に告知書手交、入室調査への協力要請
令和8年5月18日 (月) 11:20-11:25	物件所在地	不在告知書投函、外観写真撮影
令和8年5月25日 (月) 11:00-11:05	物件所在地	在室していた ■ B ■ の親族に入室調査期日指定書手交 入室調査への協力要請
令和8年6月11日 (木) 9:30-10:15	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 ■ B ■ と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

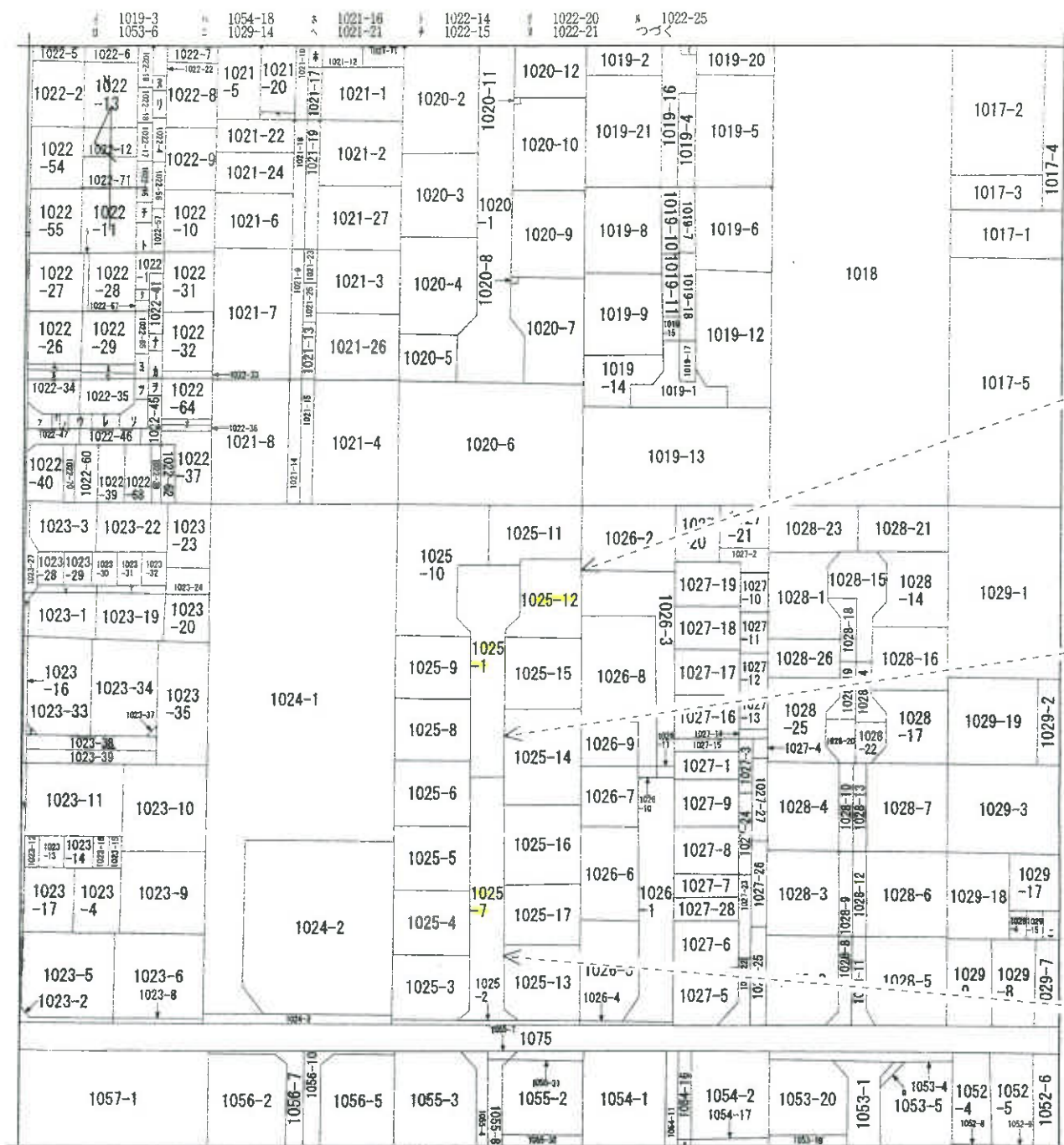
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 8 年 6 月 1 1 日
立会人及び解錠技術者を伴って臨場した経緯は前頁に記載のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し
くぬぎ山2丁目

請求部	所在	鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目				地番	1025番12			
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。

令和8年2月3日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号：M34006

登記官

(1/2)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成12年3月13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8年2月3日 千葉地方裁判所市川支部 登記官

560414

地番 1025-1,1025-8,1025-9,
1025-10

地積測量図 2.3.13

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目

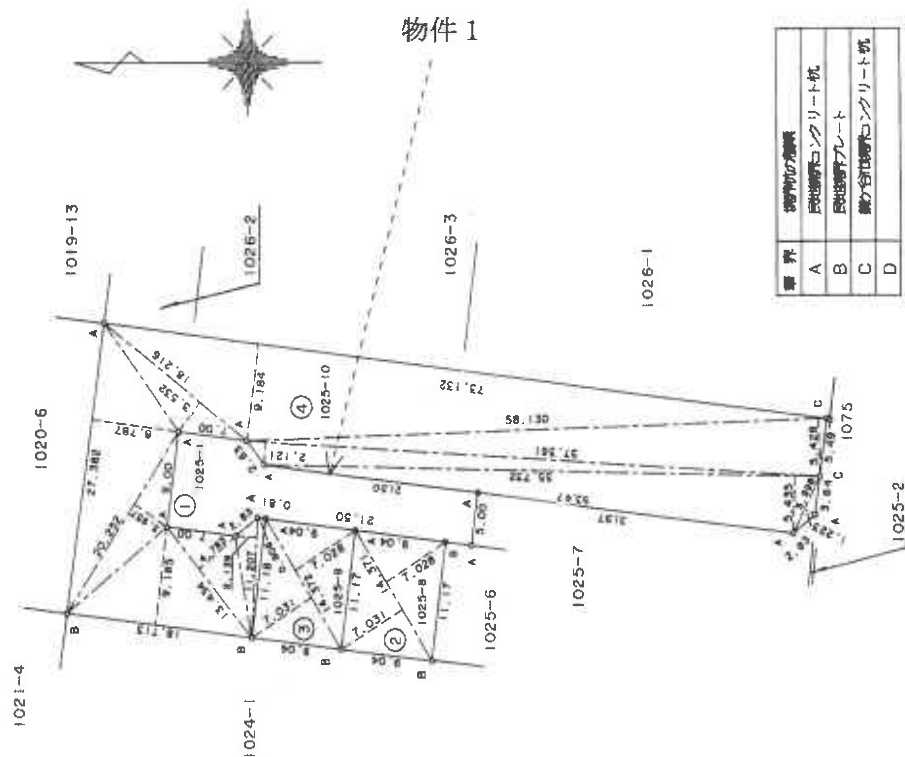
三斜双積表

地番	④	1025-8	底辺	高さ	積算面積
NO.	底	辺	高さ	積算面積	
		14.371	7.028	100.999388	
		14.371	7.031	101.042501	
			積算面積	202.041889	
			積算面積	101.0209445	
			地積	101.02	m ²

地番	④	1025-9	底辺	高さ	積算面積
NO.	底	辺	高さ	積算面積	
		14.372	7.028	101.006416	
		14.372	7.031	101.049532	
			積算面積	202.055948	
			積算面積	101.0279740	
			地積	101.02	m ²

地番	④	1025-10	底辺	高さ	積算面積
NO.	底	辺	高さ	積算面積	
		27.382	8.787	240.605634	
		20.252	3.957	80.137164	
		18.216	3.532	64.338912	
		73.132	9.184	671.644288	
		58.130	5.428	315.529640	
		57.561	2.121	122.086881	
		55.732	5.435	302.903420	
		5.996	1.223	7.333108	
		18.713	9.185	171.878905	
		13.434	4.783	64.254822	
		11.207	2.139	23.971773	
		11.207	0.806	9.032842	
			積算面積	2073.717389	
			積算面積	1036.8586945	
			地積	1036.85	m ²

現地番	①	1025-1	地積	1238.9076130
公簿		1397.05	残地	158.1423870
			地積	158.14



(1/500)

(500/1)

作製者

土地家屋調査士

平成
(昭和) 12年2月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成10年10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8年2月3日 千葉地方裁判所市川支部 登記官

前1025

560413

地番

1025-1(1025-2)1025-3
1025-4(1025-5)1025-6

地積測量図

10.10.27

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山三丁目

三斜交測量



地番	1025-2	延	高	延	積
NO.	延	延	延	延	延
	21.817		0.181		3.948877
	21.817		0.181		3.948877
	5.493		0.181		0.994233
	5.493		0.180		0.980740
			9.880727		9.880727
			4.9403635		4.9403635
			4.94		4.94

地番	1025-3	延	坪	延	坪
NO.		13.416	2.786	37.376976	
		13.170	6.615	87.119550	
		13.416	6.199	83.165784	
				207.682310	
				103.8311550	
				103.83	

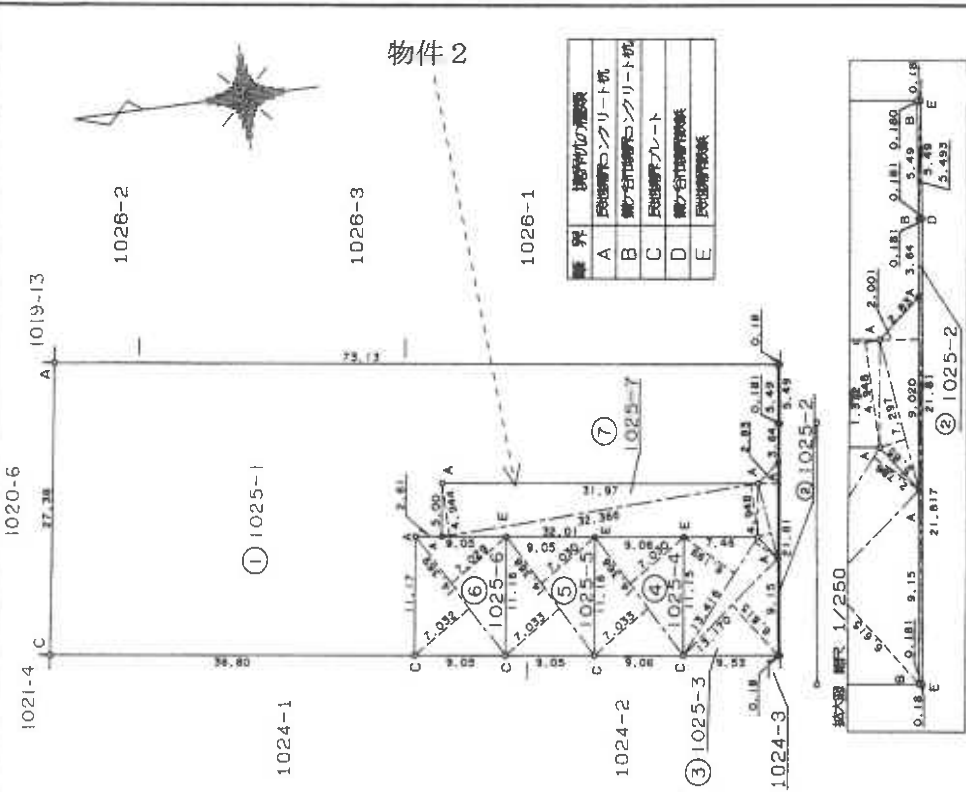
地番	1025-4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
----	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

地番⑤	1025-5				
NO.	区	辺	高さ	面積	積算
		14.368	7.030		101.007040
		14.368	7.033		101.050144
			積算高さ	202.037184	
			積算面積	101.0283920	
			積算積算	101.02	㎡

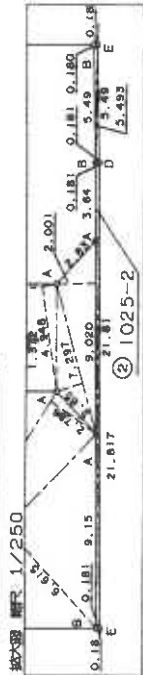
地番	1025-6		
NO.	辺長	高さ	面積
	14.369	7.029	100.999701
	14.369	7.032	101.043808
		202.042509	
		101.0212545	
		地積	101.02

地番	1025-7	延	尺	坪	方
NO.					
	32.368	4.944			160.017504
	32.368	4.948			160.146968
	7.297	1.372			10.011484
	9.020	2.001			18.049020
					346.224976
					174.1124860
					174.11

地番	1025-1		
公積	1983.000000	建	585.9483820
		坪	1397.0516160
		坪	1397.03



境界	1025-1/1025-2
A	1025-1/1025-2
B	1025-1/1025-2
C	1025-1/1025-2
D	1025-1/1025-2
E	1025-1/1025-2



製作者 土地家屋調査士

(平成10年10月12日作製)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M34010

登記年月日：平成13年10月12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8年2月3日 千葉地方方法務局市川支局 登記官

560415

地 番 1025-10, 1025-11, 1025-12, 1025-13

地 積 測 量 図 13.10.12

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目

三 測 定 値 表

地 番 ① 1025-10			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 値
	11.207	0.806	9.032842
	11.207	2.139	23.971773
	13.434	4.783	64.254822
	16.713	9.185	171.878905
	13.690	8.845	121.088050
	9.898	4.008	39.671184
		積 算 値	429.897576
		積 算 値	214.9487880
		地 積	214.94 m ²

地 番 ② 1025-11			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 値
	13.692	7.987	109.358004
	12.138	6.001	72.840138
	9.193	4.315	39.667795
	4.571	0.788	3.601948
		積 算 値	225.467885
		積 算 値	112.7339425
		地 積	112.73 m ²

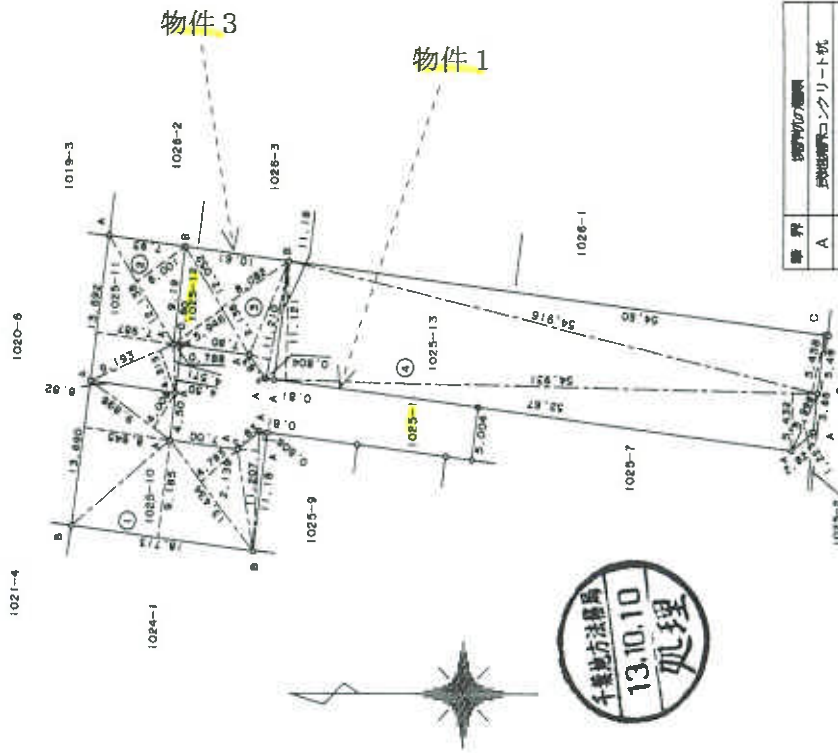
地 番 ③ 1025-12			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 値
	11.210	0.804	9.012840
	11.210	2.138	23.965980
	12.052	8.082	97.404264
	12.052	5.946	71.661192
		積 算 値	202.045276
		積 算 値	101.0226380
		地 積	101.02 m ²

地 番 ④ 1025-13			
NO.	底 辺	高 さ	積 算 値
	54.931	11.121	610.887651
	54.916	5.458	299.731528
	54.931	5.432	298.385192
	5.996	1.223	7.333108
		積 算 値	1216.337479
		積 算 値	608.1687395
		地 積	608.16 m ²

1/203

(口頭測量)

(基準高)



界	測 量 方 法
A	民間測量コンクリート杭
B	民間測量プレート
C	鎌ヶ谷市測量コンクリート杭
D	鉄 釘

作 製 者

作成 (昭和13年10月2日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

地図整理番号：M34007

(10枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年3月1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8年2月3日 千葉地方裁判所市川支局

登記官

建物図面

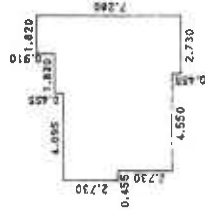
家屋番号 1025番12

建物の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山2丁目1025番地12

315110

各階平面図

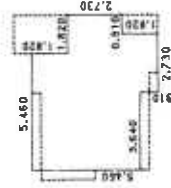
1階平面図



面積表

床面積

2階平面図

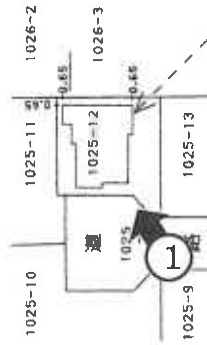


面積表

床面積



写真撮影位置と方向



物件4

作製者

申請人

縮尺 1/500

月 19 日作製

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M34008

4



(12 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



Bit

令和8年（ケ）第19号

令和8年 6月11日 現地調査

令和8年 6月25日 評価

第1268650（ケ-1423）発行番号

令和8年 6月29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7,520,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金2,650,000円
物件4（建物）	金4,850,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。		地 目：公衆用道路 以上以外同左
2	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路 以上以外同左
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左 住居表示「くぬぎ山2-6-10-8」
番 号	特 記 事 項		
1・2	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 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番1
地 目 宅地
地 積 158.14平方メートル
共有者 A 持分1645分の101

2 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番7
地 目 宅地
地 積 174.11平方メートル
共有者 A 持分1808分の101

3 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目
地 番 1025番12
地 目 宅地
地 積 101.02平方メートル
所有者 A

4 所 在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目1025番地12
家屋 番号 1025番12
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 45.54平方メートル
2階 38.09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1～3)

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「くぬぎ山駅」の西方，道路距離約660m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅にアパート，事業所も混在す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(ほぼ帯状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約5m)，延長(約31m ²)，地積158.14m ² (登記) 物件2;形状(ほぼ帯状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約5m)，延長(約34m ²)，地積174.11m ² (登記) 物件3;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10m ²)，地積101.02m ² (登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	西側私道(位置指定道路)，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5号 (平成12年4月18日第16-2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・2土地は，道路状をなしており，一般公衆の通行の用に供されている。物件3土地は，物件4建物の敷地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，戸建住宅等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	位置指定道路を築造して、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	前記接面道路の状況は、物件3土地の接する道路（物件1土地と物件2土地）に付いて記載している。 物件1土地及び物件2土地は、それぞれ位置指定道路となっているが物件2土地が先に道路位置指定を受けた後、物件1土地が接続して道路位置指定を受けている。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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14年2月19日新築 24年 2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り クロス等 クロス等 フローリング、タイル等 上水道、下水道、都市ガス、電気
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 3LDK
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	一部の床タイルにヒビ、木製扉に塗装剥がれ箇所、1階居間のガラスにヒビ、トイレ便器の縁にヒビ等が見られる。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	所有者の元親族が家族と居住の用に供している。元親族によるとその使用にあたっては、金銭の授受は無く、期限の定めもないとのこ	

	とである。。室内で犬と猫をそれぞれ1匹飼育している。
特 記 事 項	建築確認：平成13年11月13日第H13認建鎌谷329号，完了検査済である。 占有者によると2階で過去に出火があったとのことであるが現況では，修繕されており，そのような様子は感じられなかった。

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	持分 オ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	89,300	0.01	158.14	---	101/ 1645	9,000
2	89,300	0.01	174.11	---	101/ 1808	9,000
3	89,300	1.02	101.02	0.9	----	8,281,000

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
 $100,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/103 \times 100/112 = 89,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：公衆用道路として使用されていることによる減価－99

物件2：公衆用道路として使用されていることによる減価－99

物件3：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4（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
4	210,000	83.63	0.062	1,089,000

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(%)		
4	5	2	24	12.31	50	6.2

(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	8,281,000	0.6	法定地上権	4,969,000

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カ) 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	9,000 8,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
2	9,000 8,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
3	8,281,000	-4,969,000	1.0	1.00	0.8	2,650,000
4	1,089,000	+4,969,000	1.0	1.00	0.8	4,850,000
一 括 価 格 (合 計)						7,520,000

ウ 占有減価修正：占有者の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（鎌ケ谷－13）

所 在 千葉県鎌ケ谷市くぬぎ山4丁目16番208

住 居 表 示 くぬぎ山4-4-10-8

価 格 100,000円/㎡

位 置 京成松戸線「くぬぎ山駅」南西方道路距離約450mに位置する。

価 格 時 点 令和8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

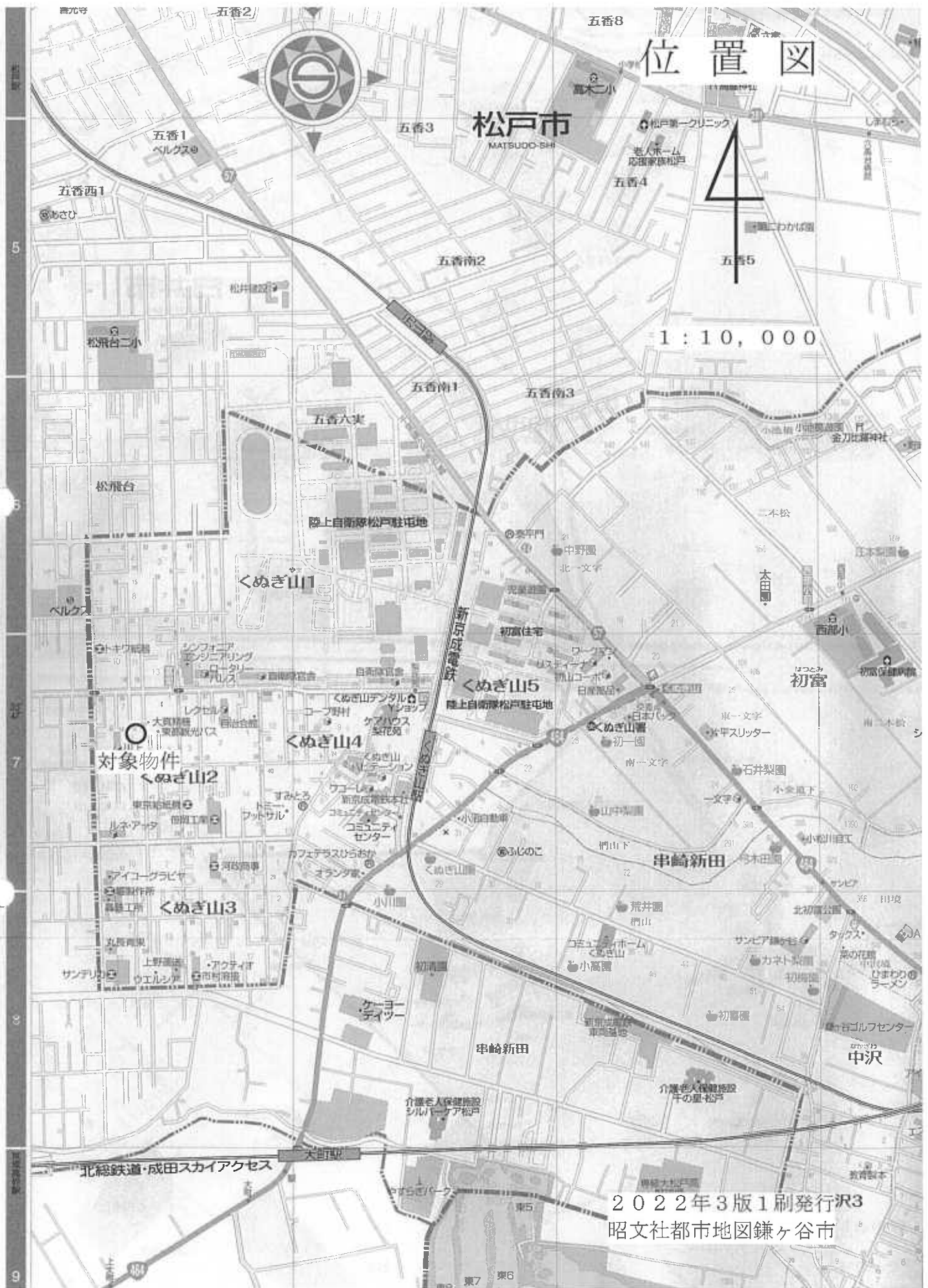
用途指定等 第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

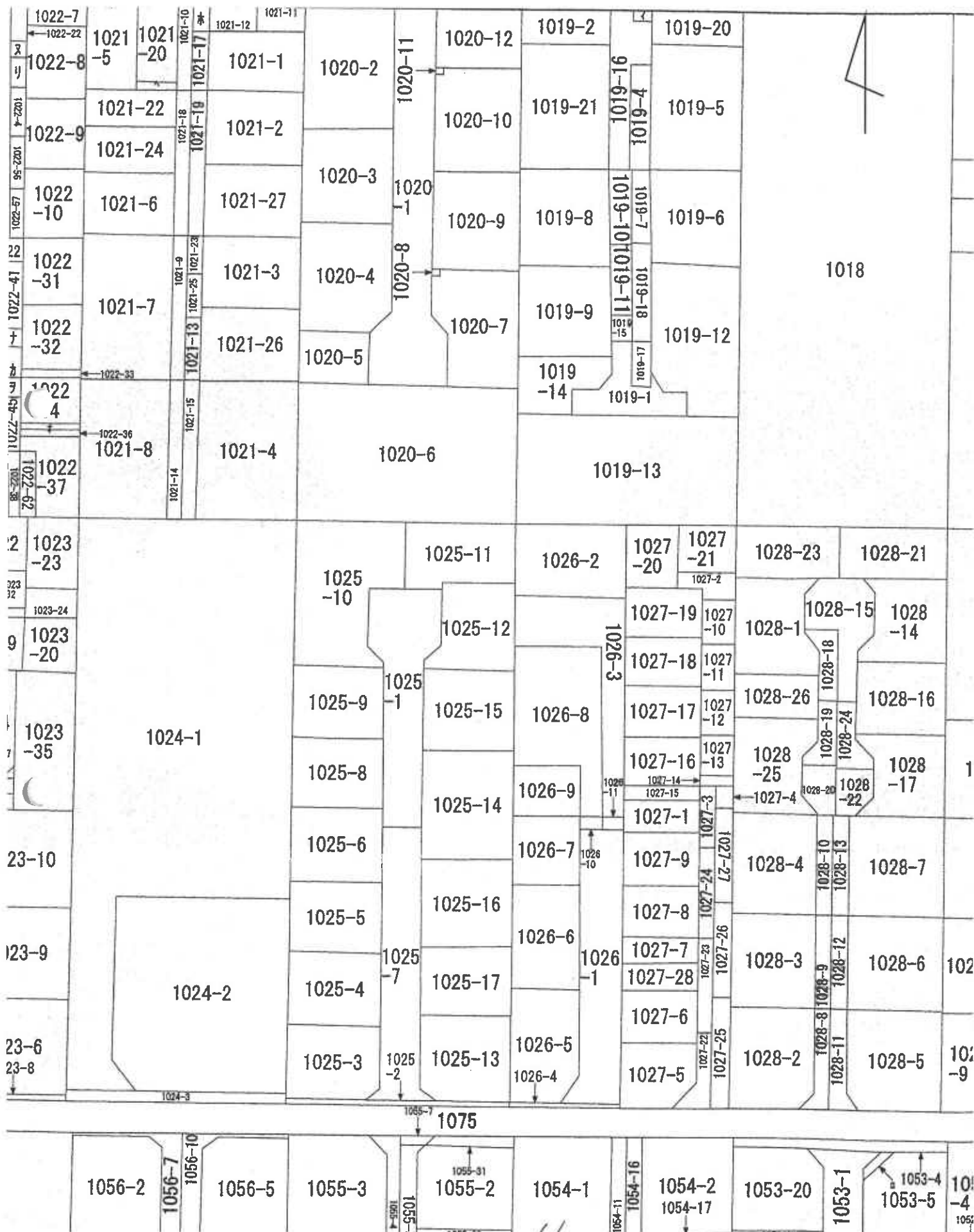
地域の概要 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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





560414

地積測量図 2.3.13

地番 1025-1, 1025-8, 1025-9,
1025-10.

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目

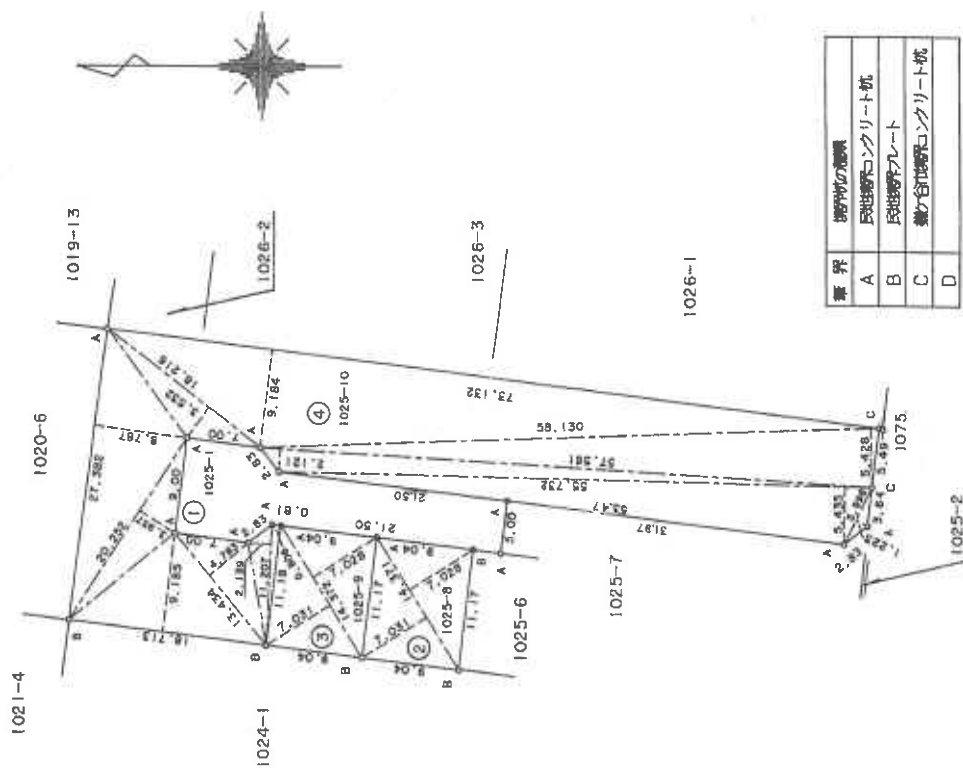
三斜求積表

地番	②	1025-8
NO.	底辺	高さ
	14.371	7.028
	14.371	7.031
	底面積	202.041889
	底面積	101.0209445
	地積	101.02 m ²

地番	③	1025-9
NO.	底辺	高さ
	14.372	7.028
	14.372	7.031
	底面積	202.055948
	底面積	101.0279740
	地積	101.02 m ²

地番	④	1025-10
NO.	底辺	高さ
	27.382	8.767
	20.252	3.957
	18.216	3.532
	73.132	9.184
	58.130	5.428
	57.561	2.121
	55.732	5.435
	5.996	1.223
	18.713	9.185
	13.434	4.783
	11.207	2.139
	11.207	0.806
	底面積	2073.717389
	底面積	1036.8586945
	地積	1036.85 m ²

地番	①	1025-1
公積	1397.05	溝
		地積
		1238.9076130
		158.1423870
		158.14 m ²



境界	境界の地積
A	民地所有コンクリート杭
B	民地所有プレート
C	鎌ヶ谷市所有コンクリート杭
D	

作製者 土地家屋調査士

平成
(昭和12年2月28日作製)

申請人

縮尺 1/500

(日製9)

A3をA4に縮小した。

前1025

560413

地積測量図

10.10.27

番 地
1025-1, 1025-2, 1025-3,
1025-4, 1025-5, 1025-6,
1025-7

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目

三 斜 求 積 法



測量① 1025-2	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		21.817	0.181	3.94877
		21.817	0.181	3.94877
		5.493	0.180	0.994233
		5.493	0.180	0.994233
		9.880727		9.880727
		4.9403635		4.9403635
		4.94		4.94

測量② 1025-3	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		13.416	2.786	37.376976
		13.170	6.615	87.118550
		13.416	6.199	83.163784
		207.662310		207.662310
		103.8311550		103.8311550
		103.83		103.83

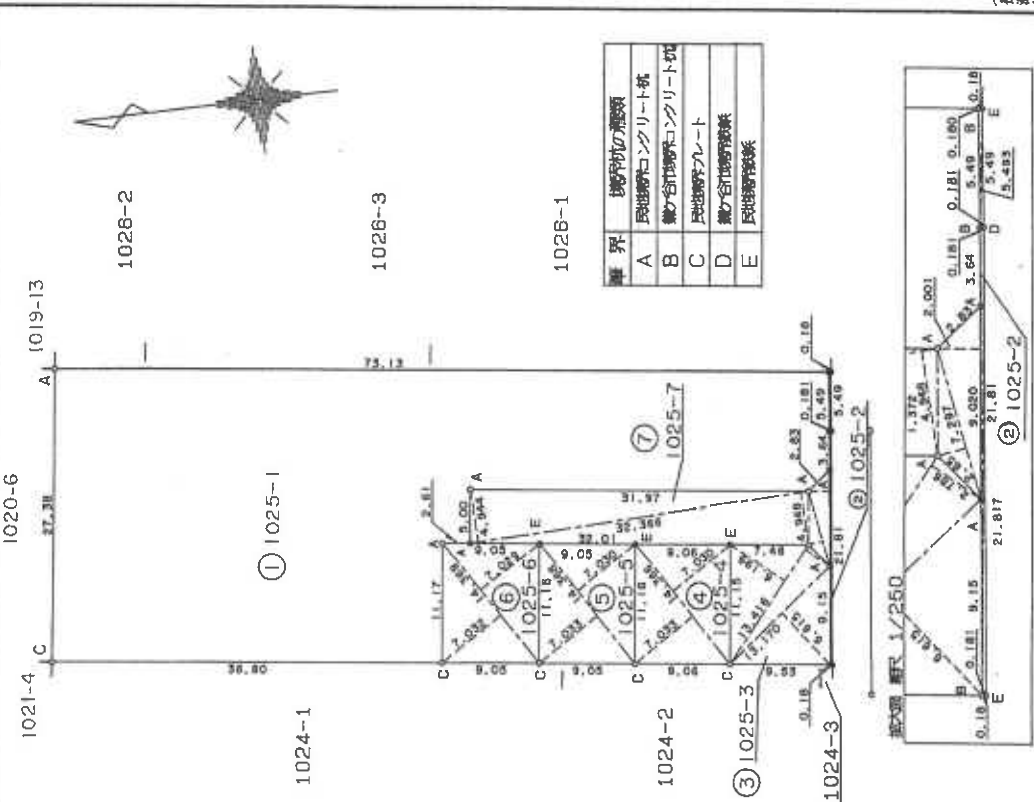
測量③ 1025-4	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		14.366	7.030	100.992980
		14.366	7.033	101.036078
		202.029058		202.029058
		101.0145290		101.0145290
		101.01		101.01

測量④ 1025-5	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		14.368	7.030	101.007040
		14.368	7.033	101.050144
		202.057184		202.057184
		101.0285920		101.0285920
		101.02		101.02

測量⑤ 1025-6	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		14.369	7.029	100.995701
		14.369	7.032	101.042808
		202.042509		202.042509
		101.0212545		101.0212545
		101.02		101.02

測量⑥ 1025-7	NO.	底 辺	高 さ	積 算 積
		32.366	4.944	160.017504
		32.366	4.948	160.146968
		7.297	1.372	10.011484
		9.020	2.001	18.043020
		348.224976		348.224976
		174.1124880		174.1124880
		174.11		174.11

測量⑦ 1025-1	公 積	底 辺	高 さ	積 算 積
	1983.000000			565.9483820
				1397.0516180
				1397.05



界 界	境界の地籍
A	民地所有権
B	民地所有権
C	民地所有権
D	民地所有権
E	民地所有権

作 製 者

土地家屋調査士

(平成10年10月12日作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

A3をA4に縮小した。

13

560415

地 番 1025-10, 1025-11, 1025-12, 1025-13.

地 積 測 量 図 13.10.12

土地の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山二丁目

三 斜 求 積 表

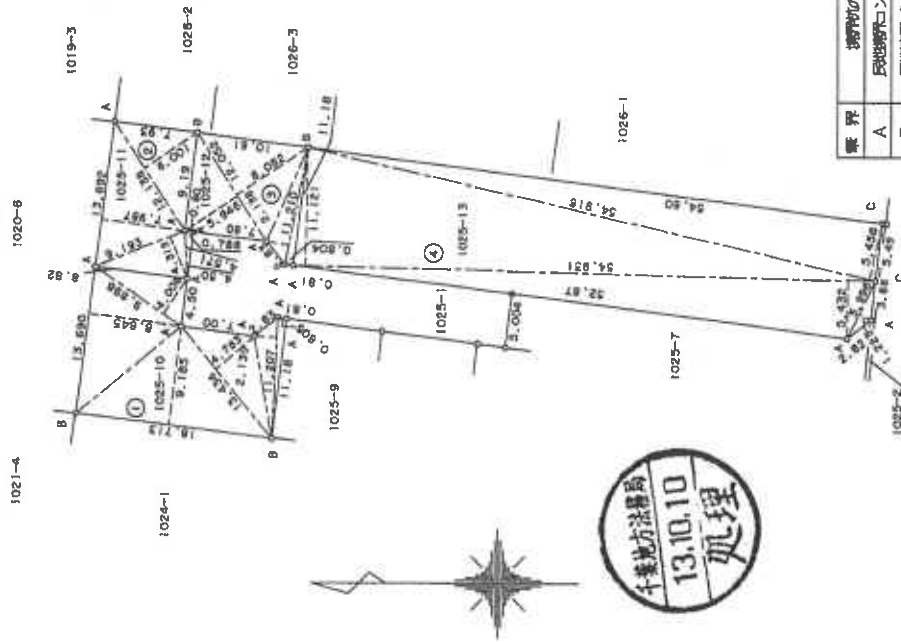
地番①	1025-10			
NO.	底	辺	高	底面積
		11.207	0.806	9.032842
		11.207	2.139	23.971773
		13.434	4.783	64.254822
		18.713	9.185	171.878905
		13.690	8.845	121.088050
		9.896	4.008	39.671184
			底面積	429.897576
			底面積	214.948780
			地積	214.94 m ²

地番②	1025-11			
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	
	13.692	7.987	109.358004	
	12.138	6.001	72.840138	
	9.193	4.315	39.667795	
	4.571	0.788	3.601948	
		底 面 積	225.467885	
		底 面 積	112.7339425	
		地 積	112.73	m ²

地番③	1025-12						
NO.	底	辺	高	さ	出	面	積
		11.210		0.804		9.012840	
		11.210		2.138		23.966980	
		12.052		8.082		97.404264	
		12.052		5.946		71.661192	
				底	面	積	202.045276
				底	面	積	101.0226380
				地	積		101.02 m ²

地番 ④	1025-13			
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積	
	54.931	11.121	610.887651	
	54.916	5.458	299.731528	
	54.931	5.432	298.385192	
	5.996	1.223	7.333108	
		底 面 積	1216.337479	
		底 面 積	608.1687395	
		地 積	608.16	m ²

1025-13



境界	測図の範囲
A	公共測量図
B	公共測量図
C	公共測量図
D	公共測量図

作 製 者 土地家屋調査士

平 成 (昭和 13 年 10 月 2 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1/500

(日 本 測 量 9)

(東 海 道)

A3をA4に縮小した。

14

建物図面
各階平面図

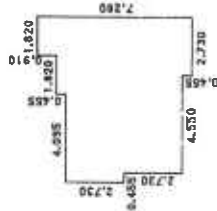
家屋番号 1025番12

建物の所在 鎌ヶ谷市くぬぎ山2丁目1025番地12

315110

各階平面図

1階平面図

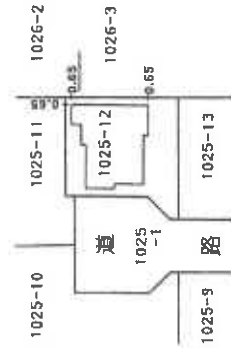


求積率	0.455 ×	2.730 =	1.242150
	3.640 ×	5.460 =	19.874400
	0.910 ×	5.915 =	5.382650
	0.910 ×	6.370 =	5.796700
	1.820 ×	7.260 =	13.249600
合計			45.545500
床面積			45.54 m²

2階平面図



求積率	3.640 ×	5.460 =	19.874400
	1.820 ×	6.370 =	11.593400
	0.910 ×	4.550 =	4.140500
	0.910 ×	2.730 =	2.484300
合計			38.092600
床面積			38.09 m²



作製者

2月19日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

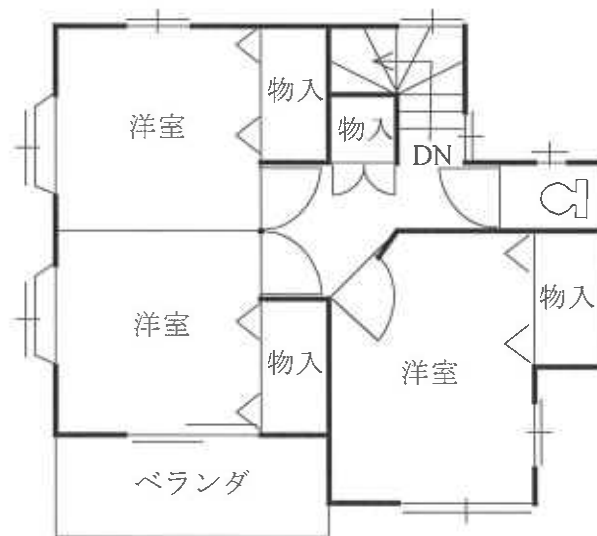
(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成 四年 参月 日 登記

A3をA4に縮小した。

15

間 取 図



令和8年(ケ)第19号 鎌ヶ谷市くぬぎ山2丁目1025番地12
家屋番号 1025番12