

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, 2	19,480,000 15,584,000	一括	3,896,000	70,776	30,332
1	3,390,000				
2	16,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東初富三丁目 |
| | 地 番 | 7 7 2 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東初富三丁目 7 7 2 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 7 7 2 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 5. 3 3 平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 7 月 3 0 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 鎌ケ谷市東初富三丁目
地 番 772番43
地 目 宅地
地 積 132.30平方メートル
- 2 所 在 鎌ケ谷市東初富三丁目772番地43
家屋 番号 772番43
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 45.33平方メートル



令和8年(ケ)第39号
令和8年5月20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 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 鎌ヶ谷市東初富三丁目
地 番 772 番 43
地 目 宅地
地 積 132.30 平方メートル
- 2 所 在 鎌ヶ谷市東初富三丁目 772 番地 43
家屋 番号 772 番 43
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 45.33 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県鎌ケ谷市東初富3-6-3-8		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 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 上記の者が本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	玄関アプローチに3段の上り階段がある。		
建物	物件2		
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 { 種類: ☐ ある { 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 ☐ 「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	住宅設備機器の稼働の可否は不明である。 表札に所有者の苗字がローマ字綴りで表示されてあった。電気、ガス及び水道の供給が停止されてあった。各トイレの便器内の封水が干上がっていた。残置物は、エアコン、照明器具、掃除機、炊飯器、その他雑品程度であった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [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8年5月21日(木) 14:43-14:55	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8年6月11日(木) 14:50-15:28	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、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。

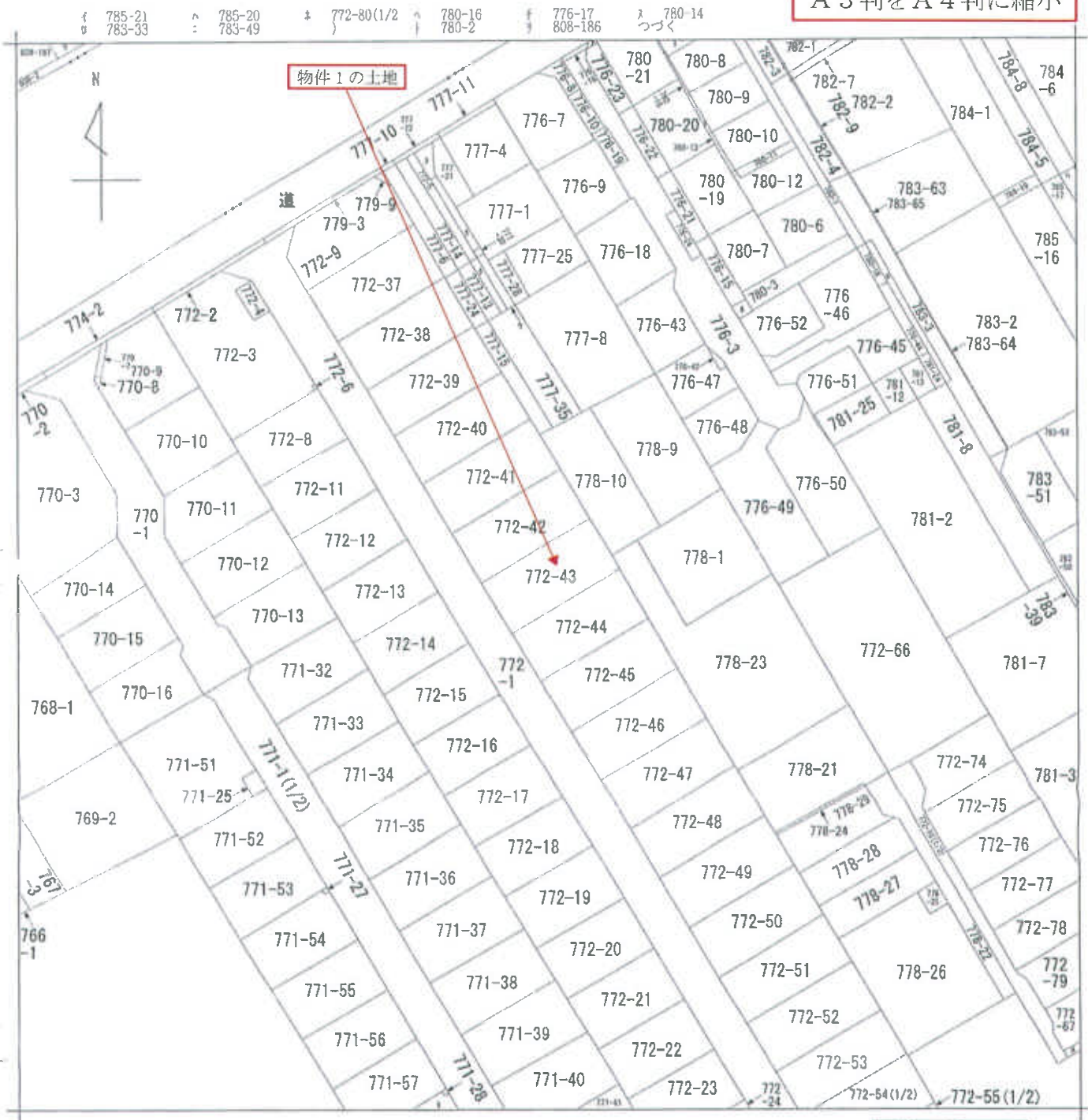
☒ 令和8年6月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 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



(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 分	所 在	鎌ヶ谷市東初富三丁目				地 番	772番43			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区		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。

(千葉地方税務局市川支局管轄)

令和8年2月24日

東京法務局

地図整理番号：M97766

登記官

(1/2)

(4枚目)

1 776-41
 2 777-20
 3 777-22
 4 777-29
 5 771-58
 6 777-7
 7 782-10
 8 782-8

A 3 判を A 4 判に縮小

(

(

これは図面に記録されている内容を証明した発面である。
(千葉地方支務局市川支局管理)

令和3年7月24日 東京支務局

登記官

(6次印)

地積測量図

772-9, 772-37~-64

鎌ヶ谷市東初富三丁目

1/8



基本三角点等の座標値

測点名	X座標	Y座標
24074	-25767.225	16334.493
10421	-25476.885	16286.568
10422	-25566.291	16147.458
H713	-25751.305	16328.041
K18	-25573.358	16125.313
SK49-1	-25543.052	16171.938

測点名	世界測地系(測地成果2011)
座標系	改正
測量年月日	令和3年6月26日
使用する基本三角点等は測量により パラメータ算出された結果である	

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	境界線	②	境界線	③	境界線	④	境界線	⑤
⑥	境界線	⑦	境界線	⑧	境界線	⑨	境界線	⑩
⑪	境界線	⑫	境界線	⑬	境界線	⑭	境界線	⑮
⑯	境界線	⑰	境界線	⑱	境界線	⑲	境界線	⑳
㉑	境界線	㉒	境界線	㉓	境界線	㉔	境界線	㉕
㉖	境界線	㉗	境界線	㉘	境界線	㉙	境界線	㉚
㉛	境界線	㉜	境界線	㉝	境界線	㉞	境界線	㉟
㊱	境界線	㊲	境界線	㊳	境界線	㊴	境界線	㊵
㊶	境界線	㊷	境界線	㊸	境界線	㊹	境界線	㊺
㊻	境界線	㊼	境界線	㊽	境界線	㊾	境界線	㊿

作成者

(令和3年6月26日作成)

申請人

縮尺 1000

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方自治体測量所文庫管理)

令和8年2月24日 東京建設局

(7枚目)

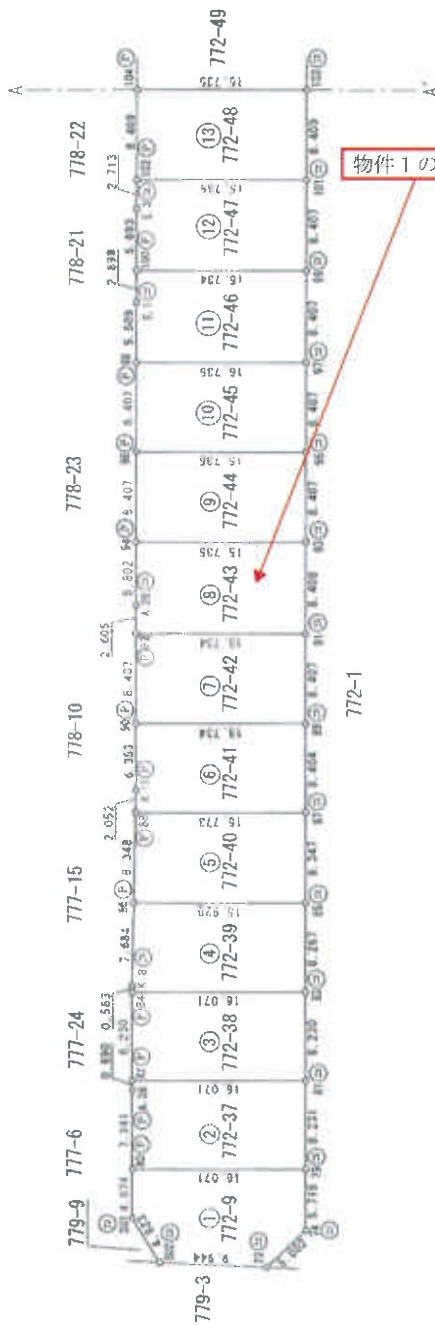
A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番
772-9,
772-37~-64

土地の所在
鎌ヶ谷市東町三丁目

2/8



772-1

凡	境界線の種類	記号	境界線の種類	境界線の種類
①	石	①	公	国
②	コンクリート	②	公	国
③	プラスチック	③	公	国
④	プラスチック	④	公	国
⑤	プラスチック	⑤	公	国
⑥	プラスチック	⑥	公	国
⑦	プラスチック	⑦	公	国
⑧	プラスチック	⑧	公	国
⑨	プラスチック	⑨	公	国
⑩	プラスチック	⑩	公	国
⑪	プラスチック	⑪	公	国
⑫	プラスチック	⑫	公	国
⑬	プラスチック	⑬	公	国

作成者

令和3年7月13日

手鑑人

縮尺

500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方登録局市川支局発給)
令和3年2月24日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

772-9,
772-37~-64

土地の所在 緑ヶ谷市東初富三丁目

5
8

地番	772-46				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
98	-25617.163	16274.592	-4.714	-76482.726688	
97	-25626.376	16211.817	-16.012	-259583.613894	
99	-25633.201	16216.726	2.361	38287.690086	
100	-25624.015	16229.501	11.539	181272.212039	
E.1	-25621.662	16227.809	6.826	110771.042234	
			西面積	264.585867	
			面積	132.2929335	
			地積	132.29	m ²

地番	772-47					
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$	
100	-25624.015	16229.501	-4.564	-74071.442564	-38243.698520	
99	-25633.201	16216.726	-16.012	-259582.216712	-259269.218183	
101	-25640.027	16221.634	2.361	38299.277874	38226.720000	
102	-25630.840	16234.409	11.390	184009.918510	225352.942950	
E.2	-25626.837	16232.825	6.825	110789.030625	110958.971662	
			面積積	264.567732		
			面積	132.2839665		
			地積	132.28	m ²	

地番	772-48				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
102	-25630.840	16234.409	-2.360	-38313.205240	-38283.083775
101	-25640.027	16221.634	-16.014	-259773.248876	-259442.626000
103	-25646.854	16226.544	2.360	38294.643840	38264.512149
104	-25637.667	16239.319	16.014	260056.454466	259725.798892
			総面積	264.646190	
			面積	132.3230950	
			地積	132.32	m ²

地番	772-42					
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$	
90	-25589.885	16204.957	-2.360	-3824.673924	-3824.673924	
89	-25598.071	16192.182	-16.012	-259269.218184	-259269.218184	
91	-25605.897	16197.091	2.360	38225.134760	38225.134760	
92	-25596.711	16209.866	16.012	259552.374392	259552.374392	
			総面積	264.592448		
			面積	132.2967240		
			地積	132.29	m ²	

地番	772-43					
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$	
92	-25596.711	16209.866	-7.071	-114619.962486	-114619.962486	
91	-25605.897	16197.091	-16.013	-259364.018183	-259364.018183	
93	-25612.724	16202.000	2.360	38236.720000	38236.720000	
94	-25603.337	16214.775	13.898	225352.942950	225352.942950	
A.26	-25598.826	16211.387	6.825	110958.971662	110958.971662	
		積面積	264.609843			
		面積	132.3049715			
		地積	132.30 m ²			

地番	772-44					
測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n	Y n+1-Y n	Y (X n+1-X n)	
94	-25603.537	16214.775	-2.361	-38283.083775	-38283.083775	
93	-25612.724	16202.000	-16.013	-259442.626000	-259442.626000	
95	-25619.550	16206.909	2.361	38264.512149	38264.512149	
96	-25610.363	16219.684	16.013	259725.798892	259725.798892	
		総面積	264.602266			
		面積	132.3011330			
		地積	132.30 m ²			

地番	772-45				
測点名	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y(X_{n+1}-X_n)$
96	-25610.363	16219.684	-2.361	-38284.673924	-38284.673924
95	-25619.550	16206.909	-16.013	-259521.233817	-259521.233817
97	-25626.376	16211.817	2.361	38276.099937	38276.099937
98	-25617.189	16224.592	16.013	259804.391696	259804.391696
			総面積	264	533892
			面積	132.2919460	
			地積	132.29	m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号
石	①	鉄	②	金属板	③	銅
コンクリート杭	④	金	⑤	金属板	⑥	銅
プラスチック杭	⑦	金	⑧	金属板	⑨	銅

作成者

(令和3年5月13日現在)

申請人

縮尺

これは図面に記載されている情報を基にした情報であり、
(土地権利関係等は市川区蔵書課)
令和4年7月24日 蔵書課 蔵書

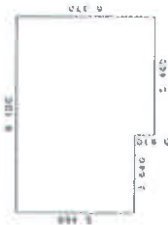
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。
(9 枚目)

各階平面図 建物図面図

家屋番号 772番43

建物の所在 鎌ヶ谷市東初富三丁目772番地43

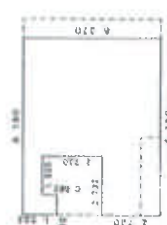
1 階



床面積

5,400	3,770	34,750.06
3,640	2,440	19,874.40
合 計		54,624.46
床面積		54.55 m ²

2 階

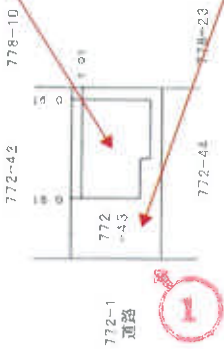


床面積

5,400	3,770	34,750.06
3,640	2,440	19,874.40
合 計		54,624.46
床面積		54.55 m ²

物件2の建物

物件1の土地



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

間 取 図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

令和8年(ケ)第39号 鎌ヶ谷市東初富三丁目772番地43
家屋番号 772番43

本建物外観 ①



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



2階洗面台 ⑥



374

令和 8 年（ケ）第 3 9 号

令和 8 年 6 月 1 1 日 現地調査

令和 8 年 6 月 2 5 日 評 価

第 1268663（ケ-1426）発行番号

令和 8 年 6 月 2 9 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 1 9, 4 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 3 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 6, 0 9 0, 0 0 0 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「東初富3－6－3－8」
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 | 鎌ヶ谷市東初富三丁目 |
| | 地 番 | 7 7 2 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 2. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東初富三丁目 7 7 2 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 7 7 2 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 5. 3 3 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「初富駅」の南東方，道路距離約1.6km バス停「南初富郵便局」の東方，道路距離約410m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び周辺にアパート，事業所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 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 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(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南西)，間口(約8m)，奥行(約16㎡)，地積132.30㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南西側市道(2794)，幅員(約6m)，連続性(普通)，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	開発行為により宅地に造成されており，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。	

	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	

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	令和4年7月10日新築 4年 17年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 瓦葺 サイディングボード貼り クロス等 クロス等 ビニール、畳等 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 4LDK
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	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	若干の家財が残置されているが概ね空家である。所有者が占有しているものと推定した。	
特 記 事 項	建築確認：令和3年12月6日第SJK-KX216008080号，完了検査済である。	

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	86,400	1.03	132.30	0.9	10,596,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（鎌ヶ谷ー10）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $96,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/104 \times 100/110 = 86,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋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。

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：方位＋3

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	210,000	99.98	0.655	13,752,000

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	17	4	81.90	80	65.5

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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	10,596,000	0.6	法定地上権	6,358,000

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	10,596,000	－6,358,000	1.0	1.00	0.8	3,390,000
2	13,752,000	＋6,358,000	1.0	1.00	0.8	16,090,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						19,480,000

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－10）

所 在 千葉県鎌ヶ谷市東初富5丁目745番498

住 居 表 示 東初富5－5－54

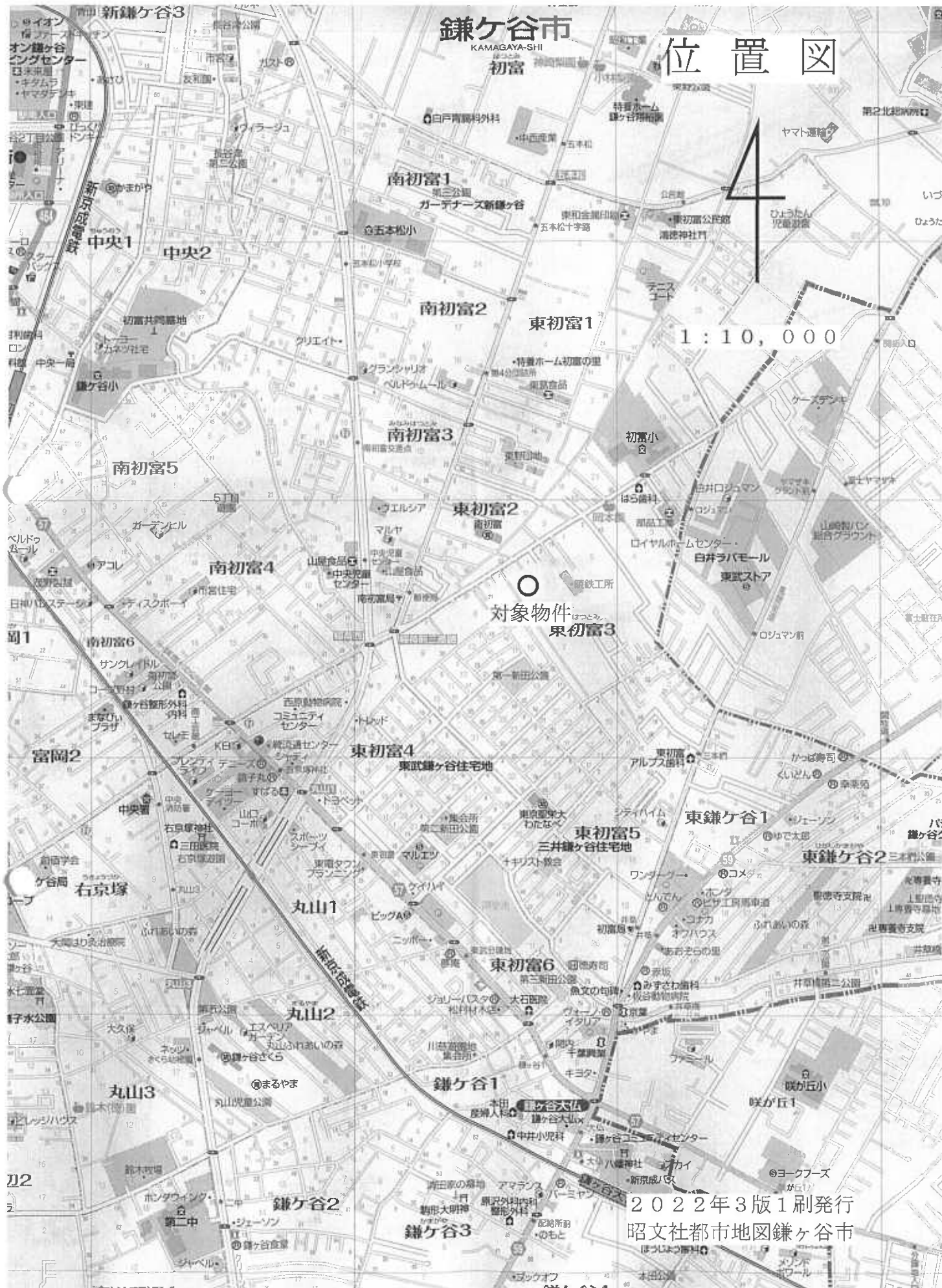
価 格 96,000円／㎡

位 置	京成松戸線「鎌ヶ谷大仏駅」の北方道路距離約1000mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	137㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南東側幅員5m市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中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 建物間取図

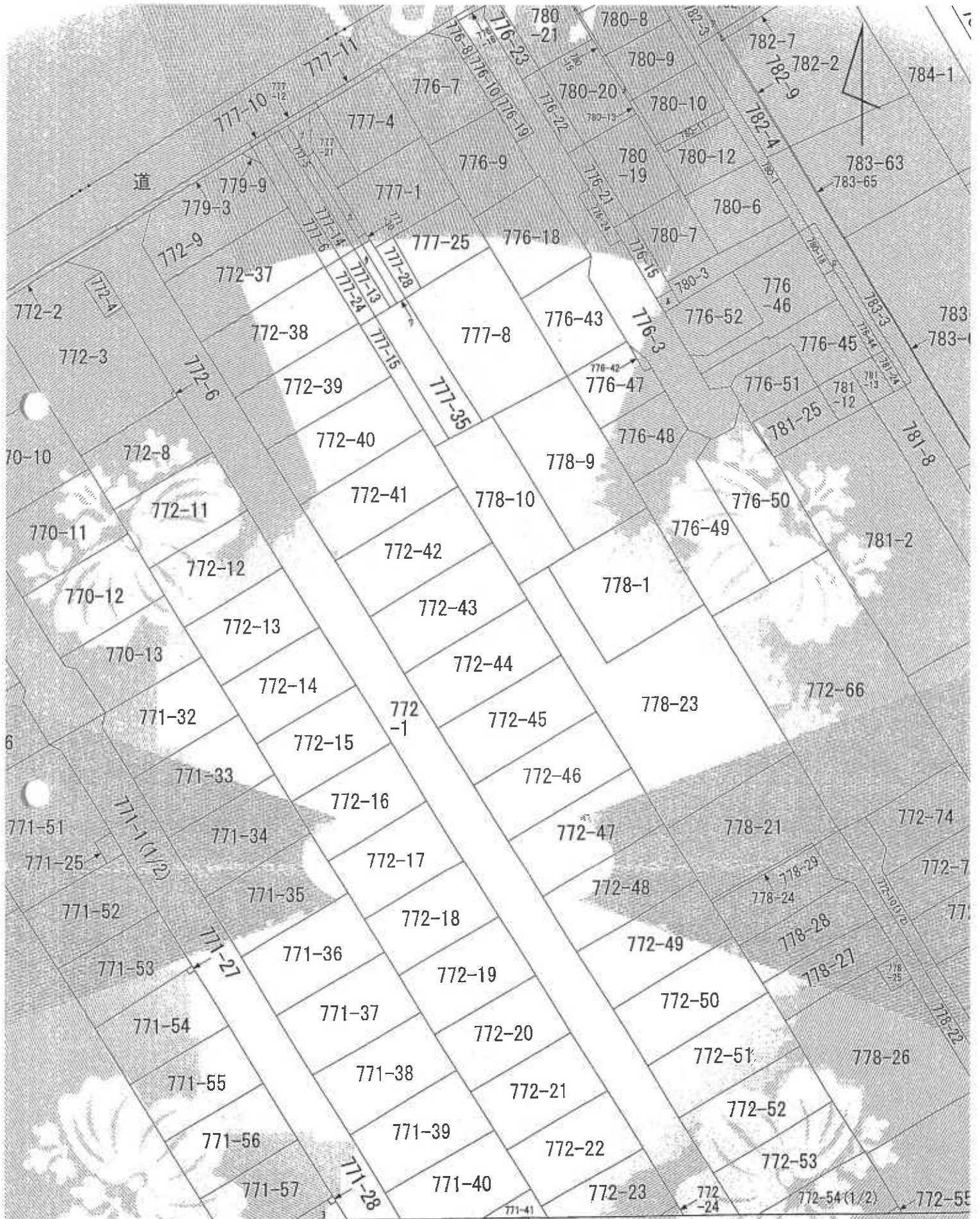
以 上



2022年3版1刷発行
昭文社都市地図鎌ヶ谷市

写図公

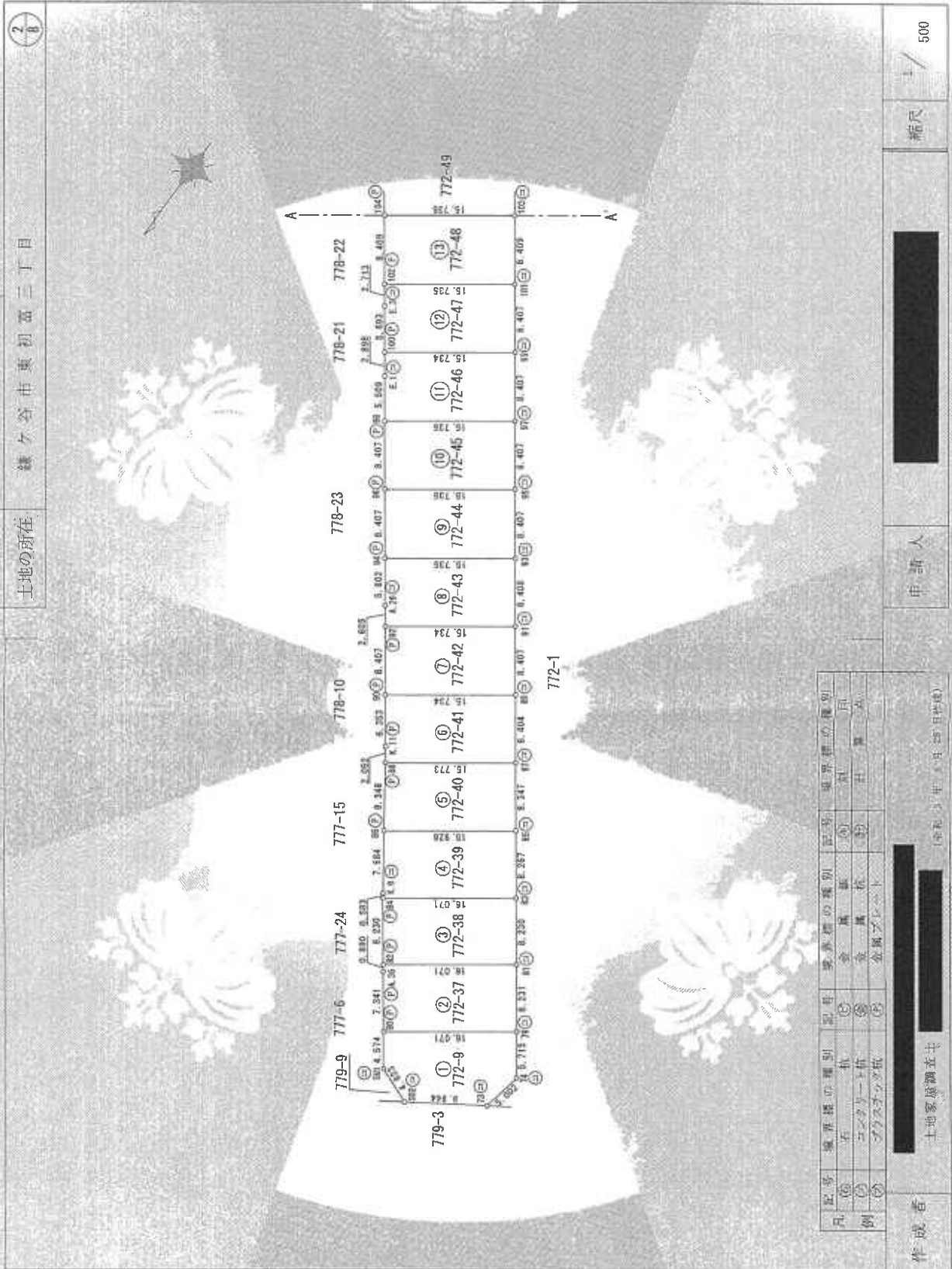
1/600



地 積 測 量 図

地 番	772-9, 772-37-64
土地の所在	鎌ヶ谷市東初富三丁目

2/8



記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	②	金	③	金
④	コンクリート	⑤	金	⑥	金
⑦	ガラス	⑧	金	⑨	金

作成者 土地家屋調査士
(令和4年4月25日納付)

申請人

縮尺 1/500

A 3 を A 4 に縮小した。

地 區 名 稱	(1) 1972-75	工 產 值	美 國 一 元 一 百 萬 美 元
97	25671.186	16274.592	-4.112
99	25626.376	16211.817	-25163.61304
99	-25613.503	16716.726	-16.012
100	25624.015	16229.501	2.361
E.1	-25651.452	16271.809	11.539
面 積	6.62		107172.21039
地 積			110771.02424
地 積			254.161567
地 積			132.292915
地 積			132.29

地 名	坐 標	Y 座 標	$X \sin \alpha - X \sin \alpha'$	$X \cos \alpha - X \cos \alpha'$	$Y \cos \alpha - Y \cos \alpha'$
100		16229.501	-25624.015	-4.564	-74071.42564
99		16263.201	-25633.201	16716.726	-259662.216712
101		16260.027	-25640.027	16271.634	382399.277874
102		16260.840	-25630.840	16234.409	184909.918510
E.3		16262.837	-25628.837	16232.825	110739.030625
信 面 積					264.567733
面 積					132.2830655
地 積					132.28

地 名	177-48				
测 点 名	X 座 標	Y 座 標	$\chi_{n+1}-\chi_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$\chi_{n+1}-\chi_{n-1}$
101	-25630.640	16234.409	-2.360	-38313.20540	
102	-25640.027	16221.634	-16.014	-39797.3246876	
103	-25644.354	16226.544	2.360	38294.643840	
104	-25631.667	16210.119	16.014	2600356.454468	
		佔 面 積			
		264.646190			
		佔 面 積			
		132.3230950			
		地 址			
		132.32			

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	原註	境界線の種類
①	石	境界線	①	金	境界線	境界線
②	コンクリート	境界線	②	金	境界線	境界線
③	ブラッス	境界線	③	金	境界線	境界線
④	コンクリート	境界線	④	金	境界線	境界線
⑤	ブラッス	境界線	⑤	金	境界線	境界線
⑥	コンクリート	境界線	⑥	金	境界線	境界線
⑦	ブラッス	境界線	⑦	金	境界線	境界線
⑧	コンクリート	境界線	⑧	金	境界線	境界線
⑨	ブラッス	境界線	⑨	金	境界線	境界線
⑩	コンクリート	境界線	⑩	金	境界線	境界線
⑪	ブラッス	境界線	⑪	金	境界線	境界線
⑫	コンクリート	境界線	⑫	金	境界線	境界線
⑬	ブラッス	境界線	⑬	金	境界線	境界線
⑭	コンクリート	境界線	⑭	金	境界線	境界線
⑮	ブラッス	境界線	⑮	金	境界線	境界線
⑯	コンクリート	境界線	⑯	金	境界線	境界線
⑰	ブラッス	境界線	⑰	金	境界線	境界線
⑱	コンクリート	境界線	⑱	金	境界線	境界線
⑲	ブラッス	境界線	⑲	金	境界線	境界線
⑳	コンクリート	境界線	㉑	金	境界線	境界線
㉒	ブラッス	境界線	㉓	金	境界線	境界線
㉔	コンクリート	境界線	㉕	金	境界線	境界線
㉖	ブラッス	境界線	㉗	金	境界線	境界線
㉘	コンクリート	境界線	㉙	金	境界線	境界線
㉚	ブラッス	境界線	㉛	金	境界線	境界線
㉜	コンクリート	境界線	㉝	金	境界線	境界線
㉞	ブラッス	境界線	㉟	金	境界線	境界線
㊱	コンクリート	境界線	㊲	金	境界線	境界線
㊳	ブラッス	境界線	㊴	金	境界線	境界線
㊵	コンクリート	境界線	㊶	金	境界線	境界線
㊷	ブラッス	境界線	㊸	金	境界線	境界線
㊹	コンクリート	境界線	㊺	金	境界線	境界線
㊻	ブラッス	境界線	㊼	金	境界線	境界線
㊽	コンクリート	境界線	㊾	金	境界線	境界線
㊿	ブラッス	境界線	㊿	金	境界線	境界線

非虛作

土地家理調查士

(除編者外) 第六月 刊 日 刊 刊

申請人

縮尺

測 量 名 稱	單 位	17.42	Y 值 標	Y 值 標	Y (X 值標換算)
高 程	米	25539.075	16704.957	-21360	-38243.68520
經 度	度	25539.071	16102.183	-15 012	-793769.718164
經 度	分	25539.007	16101.997	2 360	116225.134765
經 度	秒	25539.711	16208.055	16 012	269532.514392
面 積	平方米				204 592.418
面 積	平方米				132 2467240
面 積	平方米				32 70

地 名	⑧ 171-43	文 昌 渠	1 号 桥	X 座 1- X 座 1-1	Y 座 1-1- Y 座 1-1-1
92		-25495.713	16209.866	-7.075	-114619.982466
91		-25605.657	16197.091	-16.013	-2539364.016183
93		-25612.724	16202.000	2.360	34926.722900
94		-25603.537	16214.775	13.898	227532.942950
A.25		-25398.826	16211.387	6.826	110416.517612
低 面 積				264	609943
面 積				132	3049715
地 積				32	30

地 名	⑨	772-44		
测 点 名	X 座 標	Y 座 標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
14	-25600.537	16214.715	-2.361	-38283.083715
93	-25612.724	16202.000	-16.013	-25542.416500
95	-25619.550	16206.909	2.361	38244.512119
96	-25610.363	16219.684	16.013	26275.149927
			估 面 積	264.602266
			備 註	132.301330
			備 註	32.30

地 點	10	17-15	Y 座標	Y 座標	$\Sigma (Y - \bar{Y})^2$	$\Sigma (Y - \bar{Y})$
新 卓 基						
90			25610.363	16215.484	2.561	39704.61924
80			25610.360	16205.006	16.013	-259521.23817
107			25626.376	16211.017	2.561	36246.09937
104			25617.189	16224.592	16.013	35904.20166
					出 差 積	264.583892
					差 積	132.2919460
					差 積	132.2919460

A 3をA 4に縮小した。

12

建物図面図

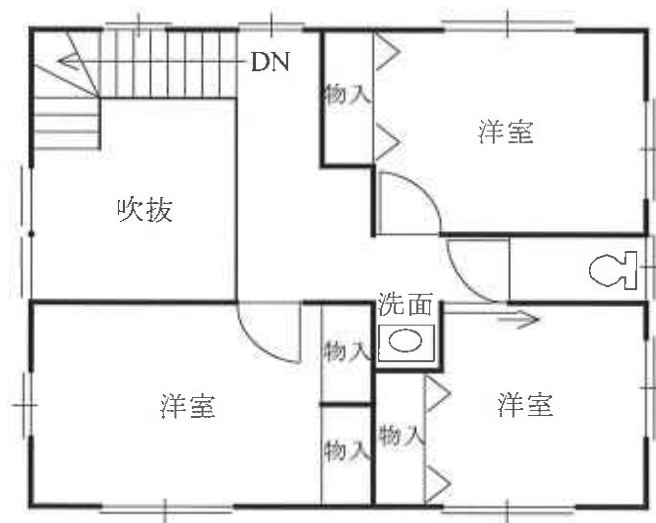
各階平面図

家屋番号	772番43
建物の所在	鎌ヶ谷市東初富三丁目772番地43

作成者	土井建設士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500																						
1 階 求積表 <table border="1"> <tr> <td>5.460 x 5.370</td> <td>=</td> <td>29.780200</td> </tr> <tr> <td>3.540 x 5.460</td> <td>=</td> <td>19.874400</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>54.654600</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td></td> <td>54.66 m²</td> </tr> </table>		5.460 x 5.370	=	29.780200	3.540 x 5.460	=	19.874400	合計		54.654600	床面積		54.66 m ²	2 階 求積表 <table border="1"> <tr> <td>5.460 x 5.370</td> <td>=</td> <td>29.780200</td> </tr> <tr> <td>3.540 x 5.460</td> <td>=</td> <td>19.874400</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>54.654600</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td></td> <td>54.66 m²</td> </tr> </table>		5.460 x 5.370	=	29.780200	3.540 x 5.460	=	19.874400	合計		54.654600	床面積		54.66 m ²	772-1 道路	
5.460 x 5.370	=	29.780200																											
3.540 x 5.460	=	19.874400																											
合計		54.654600																											
床面積		54.66 m ²																											
5.460 x 5.370	=	29.780200																											
3.540 x 5.460	=	19.874400																											
合計		54.654600																											
床面積		54.66 m ²																											

A3をA4に縮小した。

間 取 図



令和8年（ケ）第39号 鎌ヶ谷市東初富三丁目772番地43
家屋番号 772番43