

令和 7 年（ケ）第 1 0 5 号

令和 8 年（ケ）第 1 3 号

## 注 意 書

本件は併合事件（令和 7 年（ケ）第 1 0 5 号事件及び令和 8 年（ケ）第 1 3 号事件）です。

前事件は A の持分 8 分の 7 を対象にし、後事件は B の持分 8 分の 1 を対象にしておりましたが、両事件が併合されたことにより、本件は、全持分を対象にしたものとなりました。

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

## 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<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年10月29日 午後 1時30分<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年10月16日 午前 9時00分から<br>令和 8年10月20日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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 | 9, 580, 000<br>7, 664, 000 | 一括       | 1, 916, 000 | 39, 102  | 11, 994  |
| 1    | 3, 600, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 5, 980, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 924番2169  
地 目 宅地  
地 積 115.72平方メートル

共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
924番地2169

家屋 番号 924番2169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 8月14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】

本件共有者A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 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 924番2169  
地 目 宅地  
地 積 115.72平方メートル  
共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
924番地2169  
家屋 番号 924番2169  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1



令和7年(ケ)第105号  
令和7年10月29日受理  
令和7年12月8日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 9 2 4 番 2 1 6 9  
地 目 宅地  
地 積 1 1 5 . 7 2 平方メートル

共有者 A 持分8分の7

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
9 2 4 番地 2 1 6 9  
家屋 番号 9 2 4 番 2 1 6 9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 5 2 . 9 9 平方メートル  
2階 4 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分8分の7



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 鎌ヶ谷市南初富1-9-3-3                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <b>A</b> 、 <b>B</b> <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件土地に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 3枚目「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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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         {         種類：<br>構造：<br>床面積：       }                                                                                                                                                |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者 <b>A</b> <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br><input 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<br><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         | 3枚目「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         {         地方裁判所         支部         平成         年( )第         号<br><input type="checkbox"/> ある         {         保管開始日         平成         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

( 2 枚目)

## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 北側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 西側の柵が隣地(地番924-2168)側に傾き越境している。
- 3 敷地内にスチール製の物置が3個あるが、いずれも基礎のない動産である。

### ■本件建物について

- 1 **△**の陳述によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことである。なお、立入調査の際に以下の難点を認めたほか、電気・ガス・水道が止められていることから設備の稼働状況を認識できていない可能性がある。
  - 1) 1階南東側洋室の壁にハンドボール大の穴があいている(写真6参照)。
  - 2) 2階LDKの天井にB4大のクロスが剥がれが2箇所ある。
- 2 本件建物を建てた10年後位に2階ダイニングの頭上に屋根裏収納を造作しているが、最大内高が1.5mに満たないものであるため、階数及び床面積には算入されないものである。
- 3 維持管理の状態は悪く、屋根が苔むしているほか、全体的に汚れや劣化が目についた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                                            |                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                  | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> A<br>(債務者兼共有者) | <p>1 この家には私が住んでいます。</p> <p>2 建物及び設備に不具合はないと思います。</p> <p>3 ダイニングの頭上にある屋根裏収納は、この家を建ててから10年後位に造りました。これ以外には増改築、リフォーム等はしていません。</p> <p>4 以前は猫を飼っていたので、猫によるひっかき傷があります。</p> <p>5 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。</p> <p>(以上、令和7年11月25日に面談聴取)</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

| 調 査 の 経 過                    |             |                                             |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                 |
| R7年11月4日 (火)<br>11:10-11:20  | 物件所在地       | 物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影<br>立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし) |
| R7年11月5日 (水)<br>: : :        | 松戸支部執行官室    | 電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送<br>(11月21日回答書受領)      |
| R7年11月5日 (水)<br>10:55-11:00  | 法務局松戸支局     | 周辺土地の登記事項証明書取得                              |
| R7年11月10日 (月)<br>10:25-10:30 | 物件所在地       | 不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)                     |
| R7年11月18日 (火)<br>16:30-16:35 | 物件所在地       | 不在 立入調査期日に関する通知書投函                          |
| R7年11月25日 (火)<br>9:20-10:35  | 物件所在地       | 立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影)<br>評価人同行 ■△に面談聴取  |
| 年 月 日 ( )<br>: : :           |             |                                             |

(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。

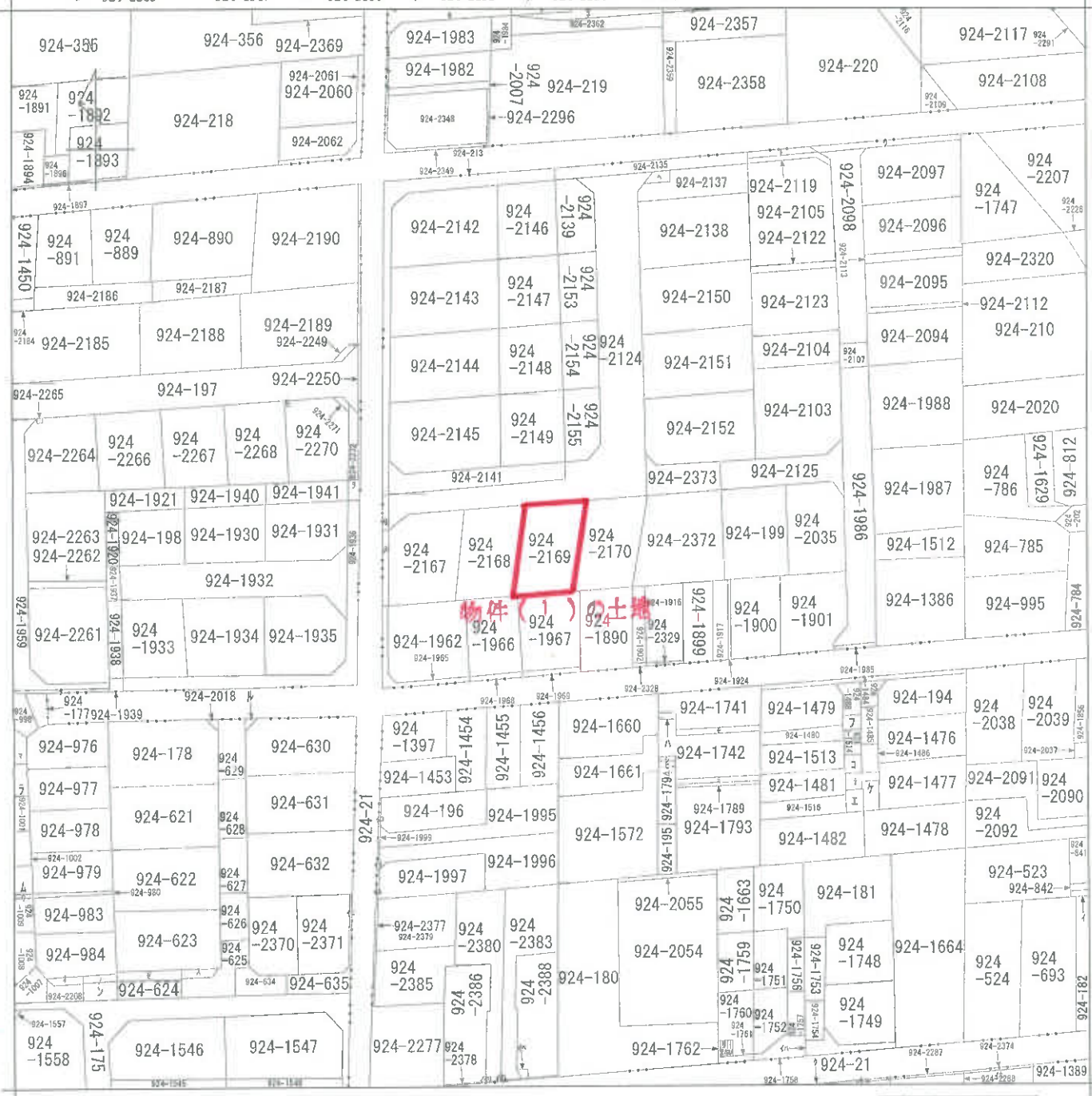
☒ 令和7年11月25日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、■△が在宅しており調査に立ち会った。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

イ 924-843    ハ 924-1883    ホ 924-1954    ト 924-2106    ニ 924-2140    ヘ 924-2014  
 ロ 924-2269    ニ 924-1947    ヘ 924-2136    ト 924-2191    ニ 924-2126    つづく



(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 |     | A      | B | C      | D | E |
|---------|-----|--------|---|--------|---|---|
| 一丁目     | 二丁目 | 南初富1丁目 |   | 南初富1丁目 |   |   |
|         |     | 南初富1丁目 |   | 南初富1丁目 |   |   |

|       |    |            |    |                   |               |          |  |
|-------|----|------------|----|-------------------|---------------|----------|--|
| 請求分   | 所在 | 鎌ヶ谷市南初富一丁目 |    |                   | 地番            | 924番2169 |  |
| 出縮    | 力尺 | 1/600      | 精度 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類            | 地図に準ずる図面 |  |
| 作成年月日 |    |            |    |                   | 備付年月日<br>(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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和7年7月14日

千葉地方務局船橋支局

地図整理番号：M49954

登記官

(1/2)

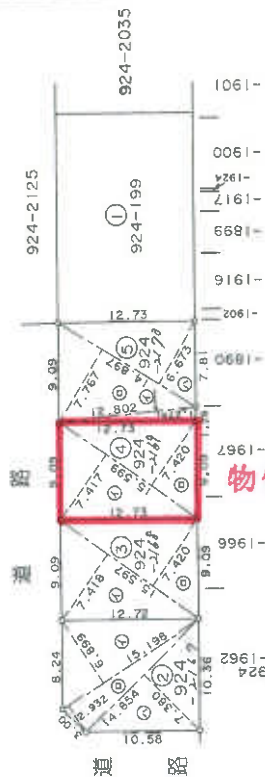
( 6 枚)

A3判をA4判に縮小

三

|     |   |          |    |              |                |
|-----|---|----------|----|--------------|----------------|
| 殘地番 | ① | 924-199  |    |              |                |
| 公簿  |   | 655.5986 | 總計 | 476.66356675 |                |
|     |   |          | 殘地 | 178.932325   |                |
|     |   |          | 地積 | 178.93       | m <sup>2</sup> |

者  
製  
作



物件（１）の土地

500  
—  
氏

三十地家屋調查士會用紙)

## A3判をA4判に縮小

漢語品類

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。

(千葉地方支務局市川支局管轄)

令和7年7月14日

千葉地方支務局船橋支局

登記官

( 8 枚図)

A3判をA4判に縮小

366590

各階平面図

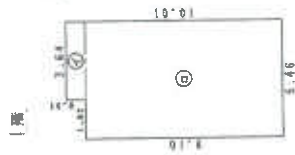
家屋番号 924-2169

建物平面図

建物の所在 鎌ヶ谷市南初富1丁目924番地2169

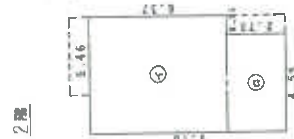
1階  
床面積  
① 3.64 + 0.91 = 3.3124  
② 3.46 + 9.10 = 45.8860  
計 52.9984

床面積 52.99 m<sup>2</sup>



2階  
床面積  
① 5.46 + 5.37 = 34.7802  
② 4.55 + 2.73 = 12.6215  
計 47.2017

床面積 47.20 m<sup>2</sup>



道路

2

-2170

924  
-2169

-1966

-1966

-1890

物件(1)の土地

物件(2)の建物

写真撮影位置と方向

申請人

250

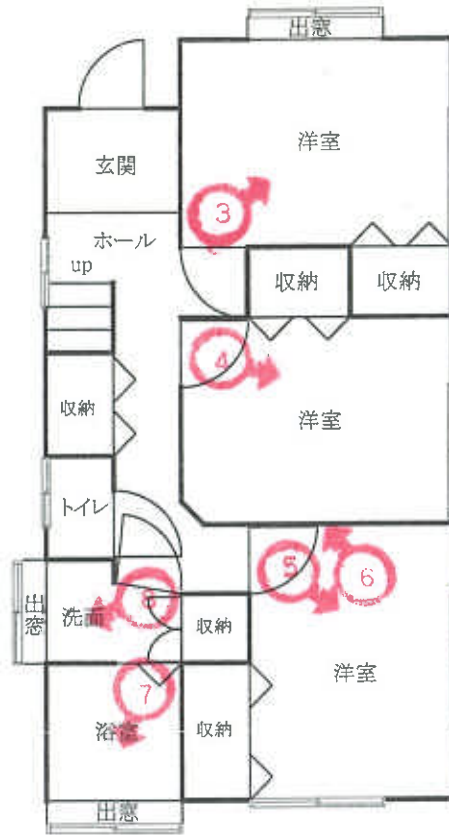
縮尺

1/500

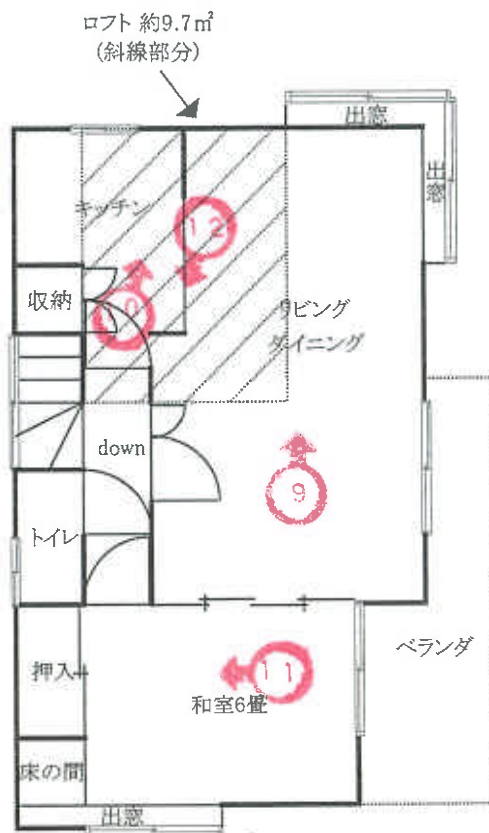
作製者

(千葉土地家屋調査士会印紙)

# 建物間取図



1 階



2 階

写真撮影位置と方向

7年(ケ)105



1



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和8年(ケ)第13号  
令和8年3月19日受理  
令和8年4月24日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 鎌ヶ谷市南初富一丁目

地 番 924 番 2169

地 目 宅地

地 積 115.72 平方メートル

共有者 <sup>B</sup>~~A~~ 持分 8 分の 1

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目

924 番地 2169

家屋 番号 924 番 2169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル

2 階 47.20 平方メートル

共有者 <sup>B</sup>~~A~~ 持分 8 分の 1

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 鎌ヶ谷市南初富1-9-3-3                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者 <b>A</b> 、 <b>B</b> <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本件土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 3枚目「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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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   { 種類:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者 <b>B</b> <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を居宅として使用している<br><input 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<br><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         | 3枚目「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   { 地方裁判所   支部   平成   年( )第   号<br>保管開始日   平成   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

( 2 枚目)

## その他の事項

### ■本件土地について

- 1 北側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 西側の柵が隣地(地番924-2168)側に傾き越境している。
- 3 敷地内にスチール製の物置が3個あるが、いずれも基礎のない動産である。

### ■本件建物について

- 1 A、Bの陳述によれば、本件建物及び設備に不具合はないとのことであるが、立入調査の際に以下の難点を認めた。なお、電気・ガス・水道が止められていることから設備の稼働状況を認識できていない可能性もある。
  - 1) 1階南東側洋室の壁にハンドボール大の穴があいている。
  - 2) 2階LDKの天井にB4大のクロスが剥がれが2箇所ある。
- 2 本件建物を建てた10年後位に2階ダイニングの頭上に屋根裏収納を造作しているが、最大内高が1.5mに満たないものであるため、階数及び床面積には算入されないものである。
- 3 維持管理の状態は悪く、屋根が苔むし外壁塗装の退色が見られるほか、全体的に汚れや劣化が目についた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等                 |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)       | 陳述内容等                                                                                                                                                                                              |
| A<br>■ B ■<br>(債務者兼共有者) | 1 この家には私が住んでいます。<br>2 建物及び設備に不具合はないと思います。<br>3 ダイニングの頭上にある屋根裏収納は、この家を建ててから10年後位に造りました。これ以外には増改築、リフォーム等はしていません。<br>4 以前は猫を飼っていたので、猫によるひっかき傷があります。<br>5 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。<br>(以上、令和8年4月13日に面談聴取) |

| 調 査 の 経 過                 |             |                                                  |
|---------------------------|-------------|--------------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                      |
| R8年3月30日 (月)<br>7:50-7:55 | 物件所在地       | 物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影<br>立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)      |
| R8年4月13日 (月)<br>8:45-9:15 | 物件所在地       | 立入調査(物件確認 占有調査 図面確認 写真撮影)<br>評価人同行 ■B■に面談聴取<br>A |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                                  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                                                  |

(特記事項)

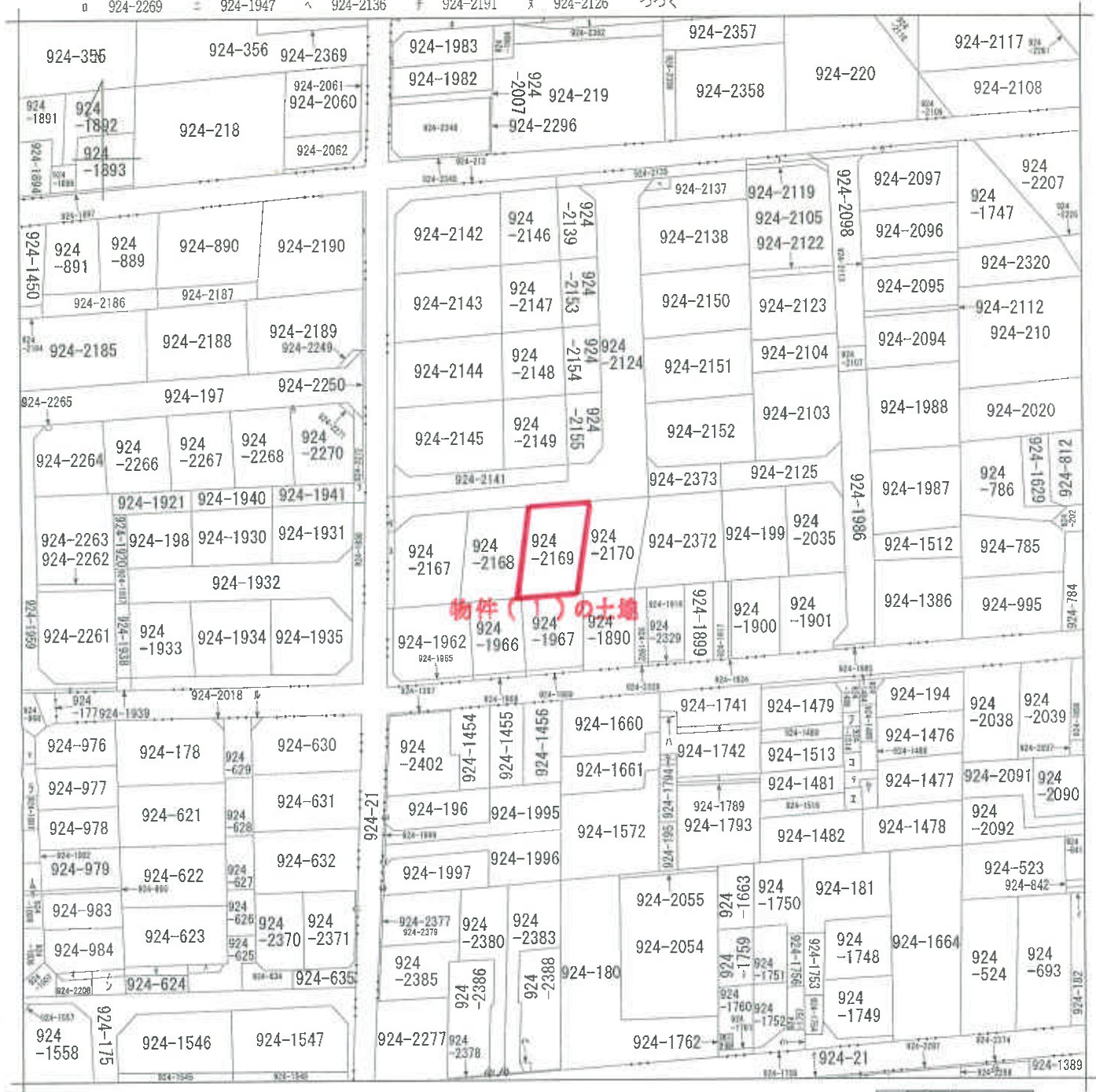
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和8年4月13日  
目的物件は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ところ、■B■が在宅しており調査に立ち会った。  
A

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

イ 924-843    ア 924-1883    ホ 924-1954    イ 924-2106    リ 924-2140    ル 924-2014  
ロ 924-2269    ニ 924-1947    ヘ 924-2136    フ 924-2191    ス 924-2126    ヅ 924-2014



(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 | D      | E      | A | 初富       |
|---------|--------|--------|---|----------|
|         | 南初富1丁目 | 南初富1丁目 | B | 初富南初富1丁目 |
|         |        |        | C | 南初富1丁目   |
|         |        |        | D | 南初富1丁目   |
|         |        |        | E | 南初富1丁目   |

|                  |       |            |                                      |                      |          |     |            |           |
|------------------|-------|------------|--------------------------------------|----------------------|----------|-----|------------|-----------|
| 請<br>求<br>部<br>分 | 所 在   | 鎌ヶ谷市南初富一丁目 |                                      |                      |          | 地 番 | 924番2169   |           |
| 出 力<br>縮 尺       | 1/600 | 精 度<br>区 分 | 座<br>標<br>系<br>番<br>号<br>又<br>記<br>号 | 分 類                  | 地図に準ずる図面 |     | 種 類        | 旧土地台帳附属地図 |
| 作 成<br>年 月 日     |       |            |                                      | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |          |     | 補 事 記<br>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。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月26日  
千葉地方法務局市川支局

地図整理番号: M33969

登記官

(1/2)

( 6 枚目 )

登記年月日：平成9年8月28日

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。  
令和8年1月28日 千葉地方裁判所市川支部 登記官

( 7 枚目)

A3判をA4判に縮小



598513

地積測量図 9.8.28

地番 924-199  
2167乃至2170

土地の所在 鎌ヶ谷市南初雷1丁目

三斜求積表

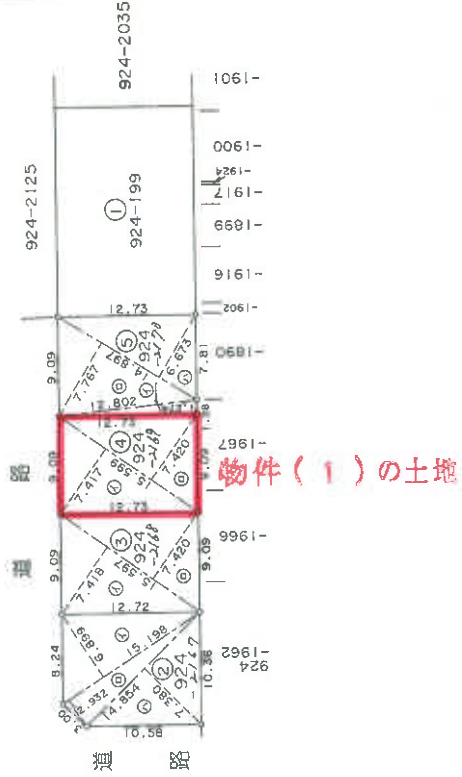
| 924-2167 |    |        |             |
|----------|----|--------|-------------|
| 地番       | 底辺 | 高さ     | 積面積         |
| NO. ②    | イ  | 15.198 | 6.899       |
|          | ロ  | 15.198 | 2.932       |
|          | ハ  | 14.854 | 7.380       |
|          |    | 積面積    | 109.622520  |
|          |    | 積面積    | 259.034058  |
|          |    | 積面積    | 129.5170290 |
|          |    | 積面積    | 129.51      |

| 924-2168 |    |        |            |
|----------|----|--------|------------|
| 地番       | 底辺 | 高さ     | 積面積        |
| NO. ⑤    | イ  | 15.597 | 7.418      |
|          | ロ  | 15.597 | 7.420      |
|          |    | 積面積    | 231.428286 |
|          |    | 積面積    | 115.714130 |
|          |    | 積面積    | 115.71     |

| 924-2169 |    |        |             |
|----------|----|--------|-------------|
| 地番       | 底辺 | 高さ     | 積面積         |
| NO. ④    | イ  | 15.599 | 7.417       |
|          | ロ  | 15.599 | 7.420       |
|          |    | 積面積    | 231.442363  |
|          |    | 積面積    | 115.7211815 |
|          |    | 積面積    | 115.72      |

| 924-2170 |    |        |             |
|----------|----|--------|-------------|
| 地番       | 底辺 | 高さ     | 積面積         |
| NO. ⑥    | イ  | 12.602 | 1.274       |
|          | ロ  | 14.897 | 7.767       |
|          | ハ  | 14.897 | 6.673       |
|          |    | 積面積    | 231.422428  |
|          |    | 積面積    | 115.7112140 |
|          |    | 積面積    | 115.71      |

| 924-199  |             |             |                |
|----------|-------------|-------------|----------------|
| 公積       | 公積          | 公積          | 公積             |
| 655.5968 | 476.6635675 | 178.9352325 | 178.93         |
|          |             |             | m <sup>2</sup> |



境界線の表示  
境界点：全点コンクリート杭

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

(平成9年8月23日作製)

登記年月日：平成10年9月8日

令和8年1月26日 千葉地方法務局市川支局

登記簿

( 8 枚目)

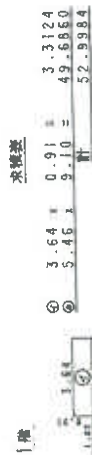
A3判をA4判に縮小

建物各階平面図

家屋番号 924-2169

建物の所在 鎌ヶ谷市南初富1丁目924番地2169

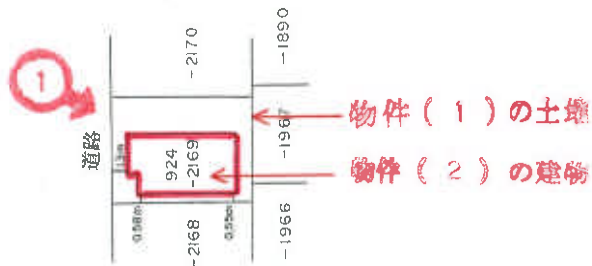
各階平面図 366590



床面積 52.99 m<sup>2</sup>



床面積 47.20 m<sup>2</sup>



写真撮影位置と方向

土地家屋調査士

作製者

平成10年 9月 3日(作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用品)

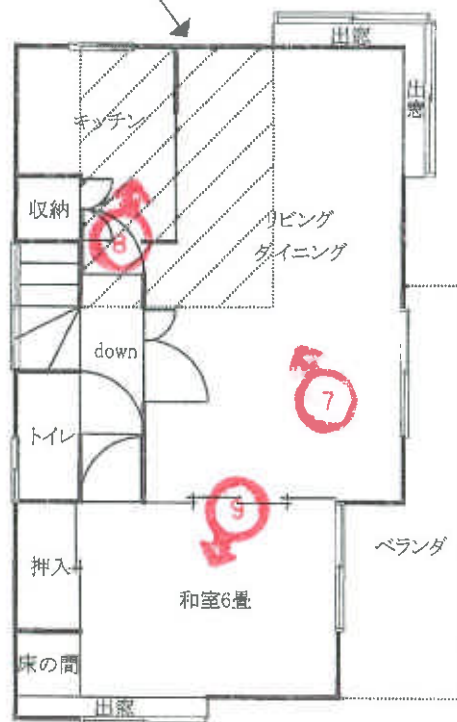
地図整理番号：M33970

# 建物間取図



1 階

ロフト 約9.7㎡  
(斜線部分)



2 階

◀○写真撮影位置と方向

8年(ケ)13



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (ケ) 第 105 号  
令和 8 年 (ケ) 第 13 号

令和 8 年 7 月 27 日 受 理  
令和 8 年 8 月 7 日 現 地 調 査  
令和 8 年 8 月 12 日 評 価  
令和 8 年 8 月 12 日 提 出 日

千葉地方裁判所  
松戸支部民事部 御中

## 補 充 書

令和7年12月9日付発行番号第7－25号及び令和8年4月17日付発行番号第8－2号を以て  
ご報告致しました御庁令和7年(ケ)第105号及び令和8年(ケ)第13号に係る不動産の評価  
について

下記事項を考慮して次の通り修正補充致します。

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 共有者持分全部の売却を前提とした場合の価格

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士  
浅 井 利 明

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |   |            |
|--------------|---|------------|
| 金 9,580,000円 |   |            |
| 内 訳 価 格      |   |            |
| 物件1(土地)      | 金 | 3,600,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 | 5,980,000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き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行うものであり、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。

令和 7年(ケ) 第 105号  
令和 8年(ケ) 第 13号

## 物 件 目 録

- 1 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 924番2169  
地 目 宅地  
地 積 115.72平方メートル  
共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1
- 2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
924番地2169  
家屋 番号 924番2169  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
共有者 A 持分8分の7  
共有者 B 持分8分の1

1. 前回評価後の市場性の変動

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個<br>格<br>差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|------------------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 120,000              | 1.00             | 115.72㎡         | 0.9       | 12,498,000                          |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等：(鎌ヶ谷-12)

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$107,000\text{円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 120,000\text{円/㎡}$

◇ 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： なし            ±0

◇ 地 域 格 差： 街路条件    -1    交通接近条件    -5    行政条件    ±0    環境条件    ±0

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：            なし            ±0%

ウ 地            積：        115.72㎡

エ 建 付 減 価：        -10%    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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持 分<br>エ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 100.19             | 0.045    | 1/1      | 812,000                             |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率    | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |             |                   |
| 2        | 5 %            | 0年                   | 28年         | 0.05                 | ▲10% (0.90) | 0.045             |

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(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. 共有者持分全部の売却を前提とした場合の価格

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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、さら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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 12,498,000    | 60%           | 法定地上権 | 7,499,000                          |

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<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1               | 12,498,000                        | -7,499,000                            |                     | 0.9            | 0.8             | 3,600,000                                |
| 2               | 812,000                           | +7,499,000                            | 1.0                 | 0.9            | 0.8             | 5,980,000                                |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                   |                                       |                     |                |                 | 9,580,000                                |

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

### 1 地価公示価格（鎌ヶ谷-12）

所 在 : 鎌ヶ谷市南初富2丁目924番1912「南初富2-13-2」  
価 格 : 107,000円/㎡  
位 置 : 京成松戸線 「初富」駅 の 東方 道路距離約 1,100mに位置する  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 105㎡  
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり  
接 面 街 路 : 北 側 幅員 5.0m 市道  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域（建 蔽 率 50 % 容 積 率 100 %）  
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

令和 7 年（ケ） 第 105 号

|                  |         |
|------------------|---------|
| 令和 7 年 11 月 25 日 | 現 地 調 査 |
| 令和 7 年 12 月 3 日  | 評 価     |
| 第 7 - 25 号       | 発 行 番 号 |
| 令和 7 年 12 月 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  
浅 井 利 明

## 第1 評価額

| 一括価格         |   |            |
|--------------|---|------------|
| 金 6,010,000円 |   |            |
| 内 訳 価 格      |   |            |
| 物件1(土地)      | 金 | 5,050,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 | 960,000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行うものであり、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    |                        | 物件目録記載の通り | 同 左                       |
| 2    |                        | 物件目録記載の通り | 同 左<br>(住居表示)「南初富1-9-3-3」 |
| 番号   | 特 記 事 項                |           |                           |
| 1, 2 | 本件は物件1及び2全て共有持分の売却である。 |           |                           |

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 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 924番2169  
地 目 宅地  
地 積 115.72平方メートル  
共有者 A 持分8分の7

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
924番地2169  
家屋 番号 924番2169  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
共有者 A 持分8分の7



#### 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                                                                      | 東武野田線 「新鎌ヶ谷」駅 の 南東 方・道路距離 約1.1km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                    |                                                                                               |  |
| 付 近 の 状 況                                                                      | 一般住宅, 駐車場等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                |                                                                                               |  |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制)                | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 地 域<br>そ の 他 規 制                                                                                                                        | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 50%<br>指定 100%<br>指定なし<br>絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域<br>汚染状況重点調査地域, 景観条例 |  |
| 画 地 条 件                                                                        | 形 状 (長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北)<br>間 口 (約9.0m) 奥 行 (約12.7m) 地 積 115.72㎡ (登記とほぼ同じ)                                                                                                    |                                                                                               |  |
| 接面道路の状況                                                                        | 北側 市道 (2397号線) 幅員約 6.0 m 連続性 (普通)<br>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                                                                                                                                                                          | 建築基準法42条1項1号                                                                                  |  |
|                                                                                | セ ッ ト バ ッ ク                                                                                                                                                                        | 不要                                                                                            |  |
|                                                                                | 再 建 築 の 可 否                                                                                                                                                                        | 可能                                                                                            |  |
| 土地の利用状況等                                                                       | 共有者が本件土地上に物件2の建物を共有して占有していると認められる。隣地はいずれも一般住宅である。                                                                                                                                  |                                                                                               |  |
| 供 給 処 理 施 設<br><br>(敷地内までの引き込み<br>を基準に, 引き込みが有<br>る場合を「あり」, 無い場<br>合を「なし」とした。) | 上水道                                                                                                                                                                                | あり                                                                                            |  |
|                                                                                | ガス配管                                                                                                                                                                               | あり                                                                                            |  |
|                                                                                | 下水道                                                                                                                                                                                | なし (浄化槽)                                                                                      |  |
| 土 壌 汚 染 等                                                                      | ①鎌ヶ谷市環境課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。<br>③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。<br>④本件土地の浸水リスクについては鎌ヶ谷市水害ハザードマップを参照。 |                                                                                               |  |
| 特 記 事 項                                                                        | ①前面市道及び西側隣地よりも最大で約1.1m高い。<br>②西側隣地との境界上のフェンスが西側に傾いている。<br>③下水道は前面市道に埋設されているが, 本件土地への引き込みはない。                                                                                       |                                                                                               |  |

## 2 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                                                                                   | 平成10年8月28日新築      |
|                                     | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                       | 約 27 年            |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                     | 約 0 年             |
| 仕 様                                 | 構 造 木造                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |
|                                     | 屋 根 スレート葺                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|                                     | 外 壁 サイディング等                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                     | 内 壁 クロス貼り等                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|                                     | 天 井 クロス貼り等                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|                                     | 床 フローリング、畳等                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |
|                                     | 設 備 電気、水道、浄化槽、都市ガス                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
|                                     | そ の 他 なし                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 床面積 1 階                                                                                                                                                                                                                                                       | 52.99㎡            |
|                                     | 2 階                                                                                                                                                                                                                                                           | 47.20㎡            |
|                                     | 延べ                                                                                                                                                                                                                                                            | 100.19㎡           |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                       | 居宅                |
|                                     | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                         | 4LDK+ロフト(別添間取図参照) |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| 保 守 管 理 の 状 態                       | 普通                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| 建 物 の 利 用 状 況                       | 共有者のうちの1名が居宅として利用し占有していると認められ、用益関係は認められない。                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| 特 記 事 項                             | <p>①本件建物は建築確認(平成9年10月6日、H09認建鎌谷第000330号)及び検査済証(平成10年9月3日、H10証建鎌谷第000072号)を得ている。</p> <p>②2階リビング天井にロフト(面積＝約9.7㎡、高さ＝約1.45m)がある。ロフトの設置時期は不明である(共有者の陳述)。</p> <p>③天井及び内壁クロスの一部に破損がある。</p> <p>④スチール製物置が存するが、基礎がないため動産と判断した。</p> <p>⑤かつて室内で猫を飼育していたことがある(共有者の陳述)。</p> |                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ               | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 110,000              | 1.00            | 115.72㎡<br>持分 × $\frac{7}{8}$ | 0.9       | 10,024,000                          |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (鎌ヶ谷-12)

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $98,600\text{円}/\text{m}^2 \times 105 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 110,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : なし      ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -1 交通接近条件 -5 行政条件 ±0 環境条件 ±0

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 : なし      ±0%

ウ 地 積 : 115.72㎡ 持分 8 分の 7

エ 建 付 減 価 : -10% 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持 分<br>エ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 100.19             | 0.045    | 7/8      | 710,000                             |

### ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率      | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|---------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |               |                   |
| 2        | 5 %            | 0年                   | 27年         | 0.05                 | ▲10% ( 0.90 ) | 0.045             |

#### (1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

#### (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、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、さら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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 10,024,000    | 10%           | 場所的利益 | 1,002,000                          |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10% と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1        | 10,024,000                        | -1,002,000                            |                     | 0.7            | 0.8             | 5,050,000                                |
| 2        | 710,000                           | +1,002,000                            | 1.0                 | 0.7            | 0.8             | 960,000                                  |
| 一括価格(合計) |                                   |                                       |                     |                |                 | 6,010,000                                |

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-30% 土地及び建物ともに共有持分の売却であり、市場性が劣ること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

### 1 地価公示価格（鎌ヶ谷-12）

所 在 : 鎌ヶ谷市南初富2丁目924番1912「南初富2-13-2」  
価 格 : 98,600円/㎡  
位 置 : 京成松戸線 「初富」駅 の 東方 道路距離約 1,100mに位置する  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 105㎡  
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都 市 ガ ス あり 下 水 道 あり  
接 面 街 路 : 北 側 幅員 5.0m 市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建 蔽 率 50 % 容 積 率 100 %）  
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

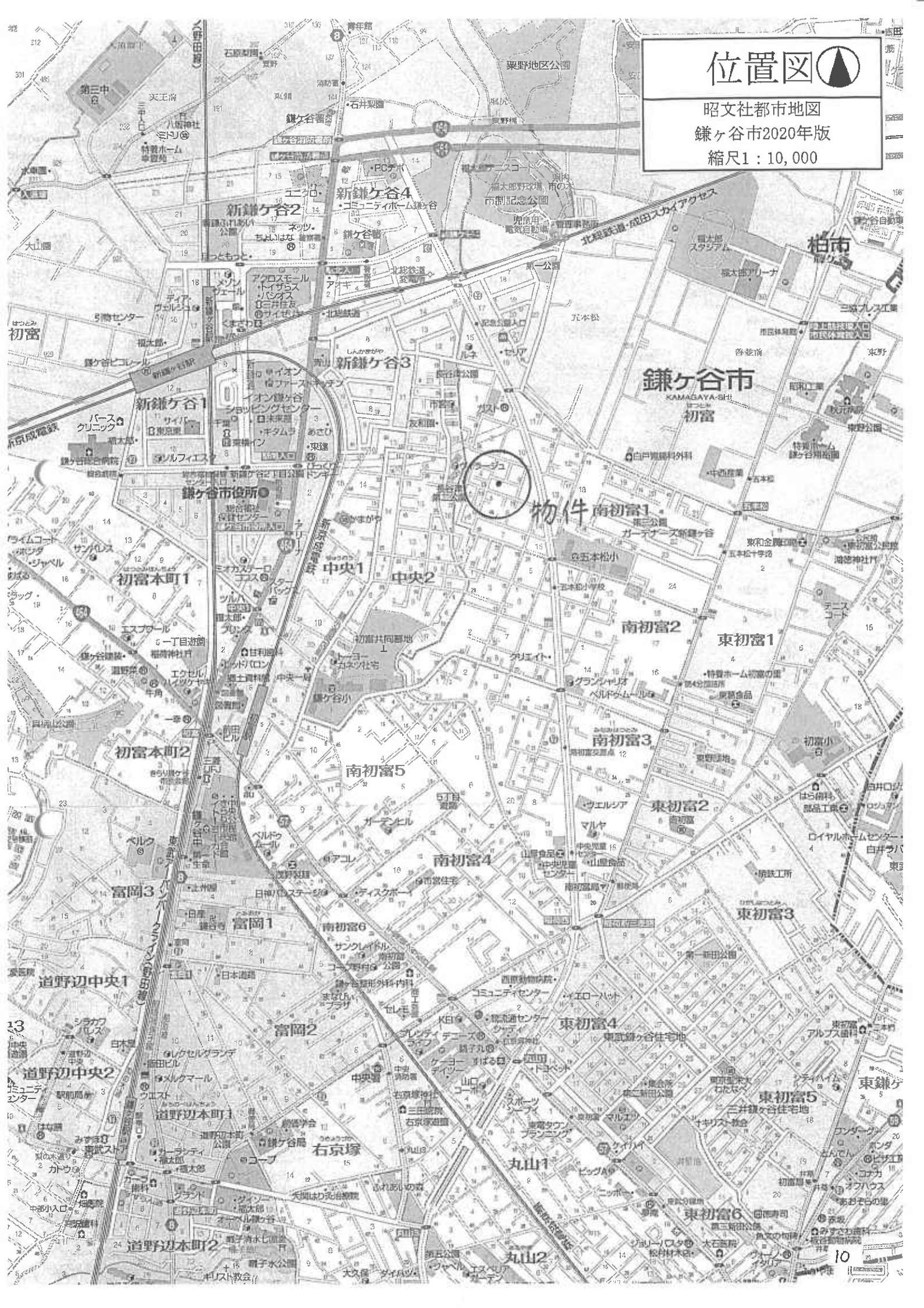
## 第7 附属資料

- 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

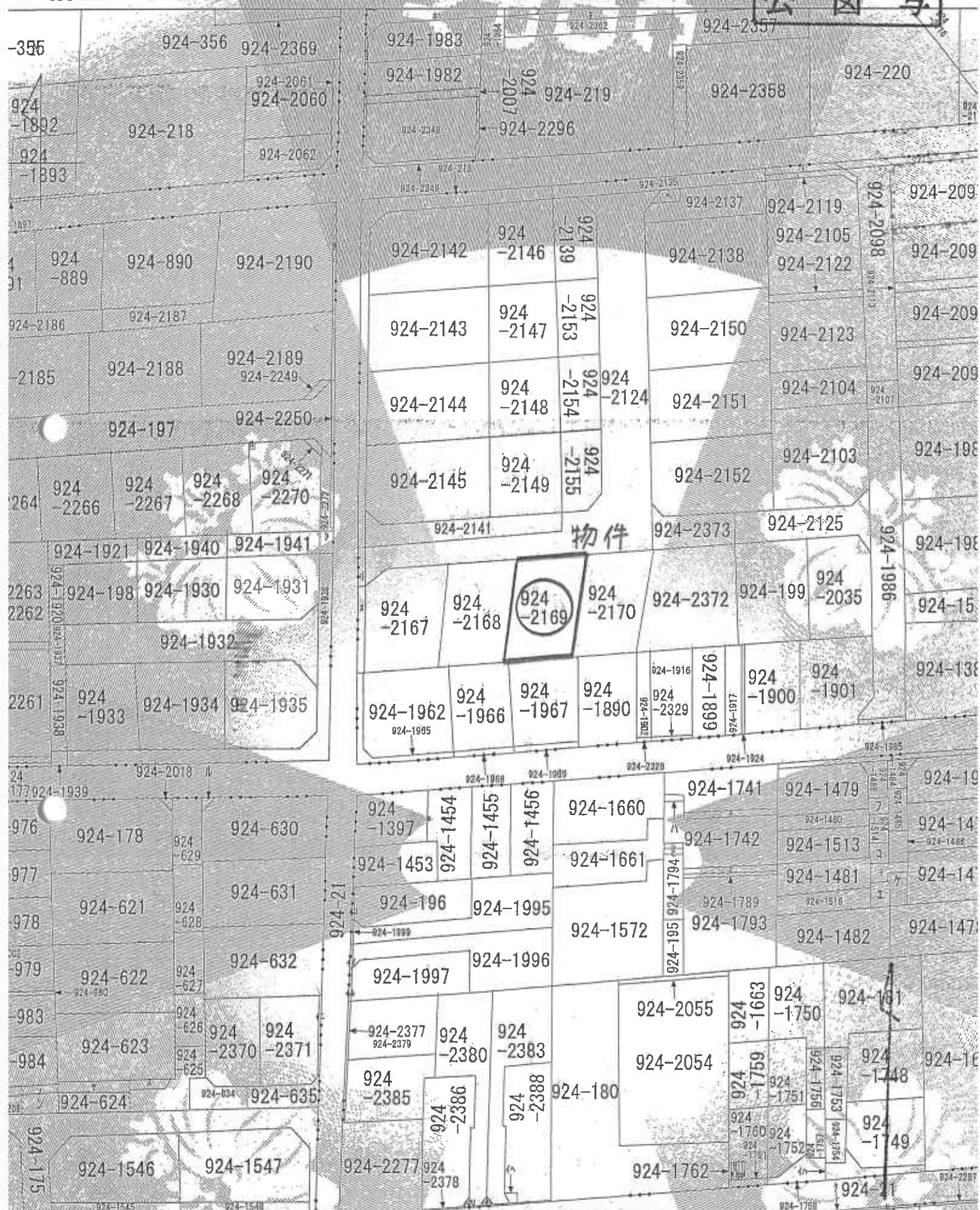
以 上

# 位置図

昭文社都市地図  
鎌ヶ谷市2020年版  
縮尺1 : 10,000



公 函 写



$S = 1.600$

|     |   |
|-----|---|
| 地番区 | 8 |
|-----|---|

ける図面は、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。

登記年月日：平成9年3月28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。  
(千葉地方法務局市川支局管轄)  
令和7年7月14日 千葉地方法務局船橋支局 登記官

598513

924-2170

地積測量図 9.8.28

地番

土地の所在 鎌ヶ谷市南初富1丁目



三斜求積表

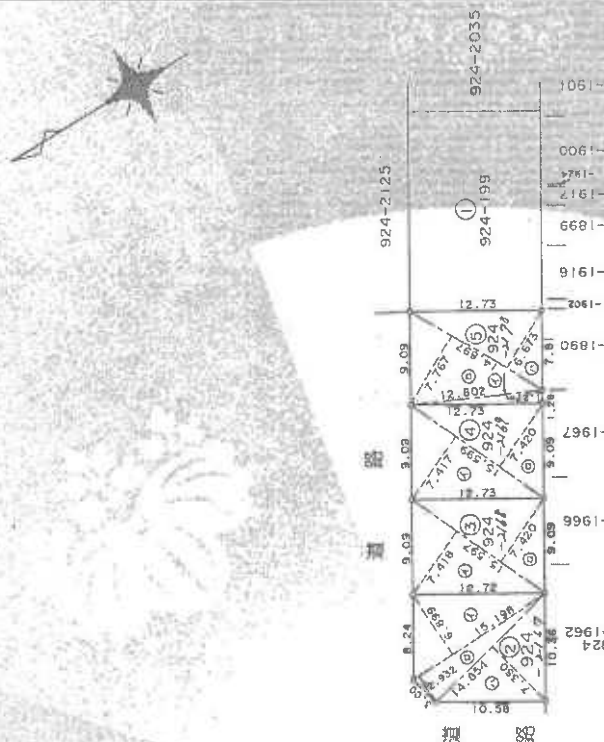
| 地番  | ②      | 924-2147 |       |             |                |
|-----|--------|----------|-------|-------------|----------------|
| NO. | 底      | 辺        | 高     | さ           | 積              |
| イ   | 15.198 |          | 6.899 | 104.851002  |                |
| ロ   | 15.198 |          | 2.932 | 44.560536   |                |
| ハ   | 14.854 |          | 7.380 | 109.822820  |                |
|     |        |          |       | 259.034058  |                |
|     |        |          |       | 129.5170290 |                |
|     |        |          |       | 129.51      | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ③      | 924-2167 |       |             |                |
|-----|--------|----------|-------|-------------|----------------|
| NO. | 底      | 辺        | 高     | さ           | 積              |
| イ   | 15.597 |          | 7.418 | 115.698546  |                |
| ロ   | 15.597 |          | 7.420 | 115.729740  |                |
|     |        |          |       | 231.428286  |                |
|     |        |          |       | 115.7141430 |                |
|     |        |          |       | 115.71      | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ④      | 924-2167 |       |             |                |
|-----|--------|----------|-------|-------------|----------------|
| NO. | 底      | 辺        | 高     | さ           | 積              |
| イ   | 15.599 |          | 7.417 | 115.697783  |                |
| ロ   | 15.599 |          | 7.420 | 115.744580  |                |
|     |        |          |       | 231.442363  |                |
|     |        |          |       | 115.7211815 |                |
|     |        |          |       | 115.72      | m <sup>2</sup> |

| 地番  | ⑤      | 924-2170 |       |             |                |
|-----|--------|----------|-------|-------------|----------------|
| NO. | 底      | 辺        | 高     | さ           | 積              |
| イ   | 12.802 |          | 1.274 | 16.309748   |                |
| ロ   | 14.897 |          | 7.767 | 115.704999  |                |
| ハ   | 14.897 |          | 6.673 | 99.407681   |                |
|     |        |          |       | 231.422428  |                |
|     |        |          |       | 115.7112140 |                |
|     |        |          |       | 115.71      | m <sup>2</sup> |

|    |   |          |   |   |                |
|----|---|----------|---|---|----------------|
| 地番 | ① | 924-199  |   |   |                |
| 公  | 積 | 655.5988 | 総 | 積 | 476.6635675    |
|    |   |          | 残 | 地 | 178.9352325    |
|    |   |          | 地 | 積 | 178.93         |
|    |   |          |   |   | m <sup>2</sup> |



境界線の表示  
境界点：全点コンクリート杭

|     |     |    |     |
|-----|-----|----|-----|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 500 |
|-----|-----|----|-----|

(千葉地方法務局市川支局管轄)

登記年月日：平成10年9月8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。  
（千葉県地方公務局市川支局管理）  
令和7年7月14日 千葉県地方公務局市川支局

登記官

地図整理番号：M49956

13

各階平面図

366590

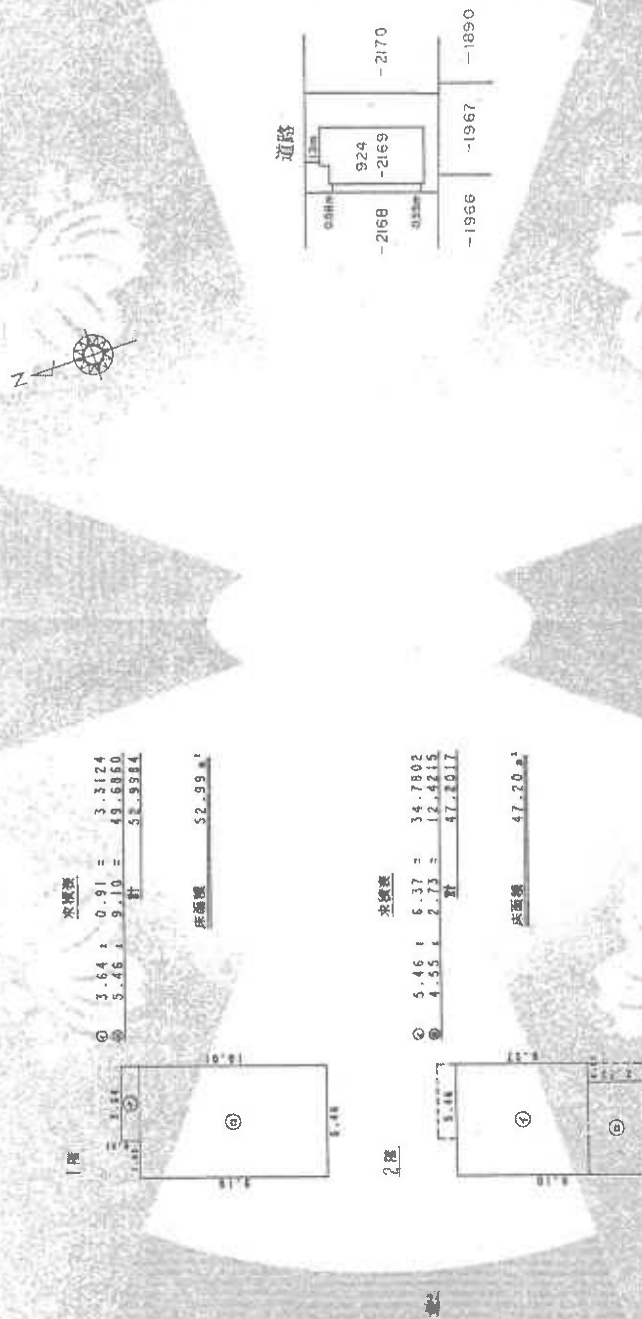
家屋番号 924-2169

建物の所在 鎌ヶ谷市南初富1丁目924番地2169

建物図面

各階平面図

建物の所在



作製者

縮尺 250

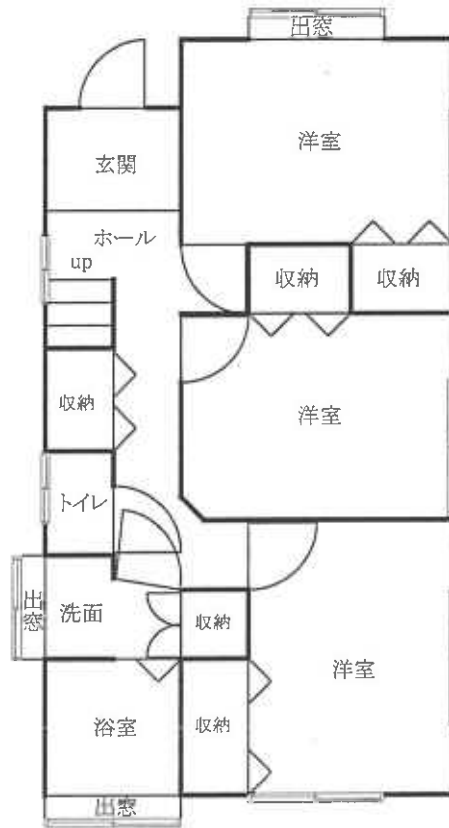
申請人

縮尺 500

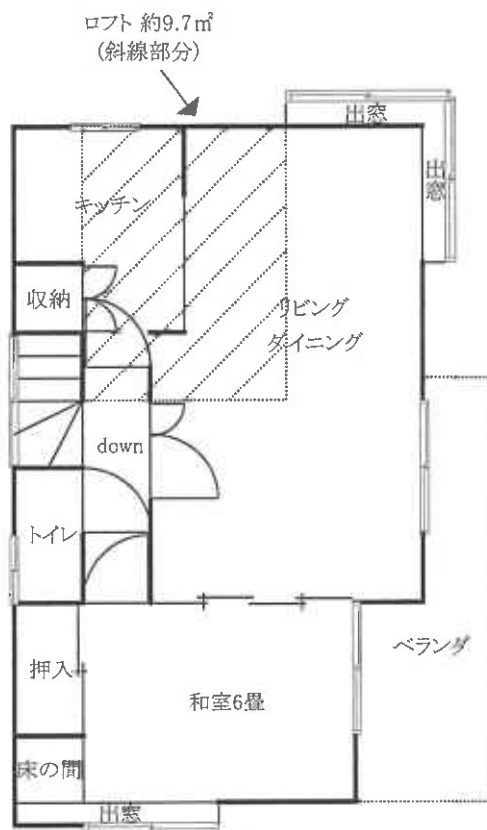
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3 → A4

# 建物間取図



1 階



2 階

令和 8 年（ケ） 第 13 号

|                 |         |
|-----------------|---------|
| 令和 8 年 4 月 13 日 | 現 地 調 査 |
| 令和 8 年 4 月 14 日 | 評 価     |
| 第 8 一 2 号       | 発 行 番 号 |
| 令和 8 年 4 月 17 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  
浅 井 利 明

## 第1 評価額

| 一括価格       |   |          |
|------------|---|----------|
| 金 900,000円 |   |          |
| 内訳価格       |   |          |
| 物件1(土地)    | 金 | 760,000円 |
| 物件2(建物)    | 金 | 140,000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行うものであり、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    | 物件目録記載の通り              |     | 同 左                       |
| 2    | 物件目録記載の通り              |     | 同 左<br>(住居表示)「南初富1-9-3-3」 |
| 番号   | 特 記 事 項                |     |                           |
| 1, 2 | 本件は物件1及び2全て共有持分の売却である。 |     |                           |

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 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
地 番 924番2169  
地 目 宅地  
地 積 115.72平方メートル  
共有者 A 持分8分の1

2 所 在 鎌ヶ谷市南初富一丁目  
924番地2169  
家屋 番号 924番2169  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
共有者 A 持分8分の1



#### 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                                                                      | 東武野田線 「新鎌ヶ谷」駅 の 南東 方・道路距離 約1.1km<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                            |                                                                                               |  |
| 付 近 の 状 況                                                                      | 一般住宅, 駐車場等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                        |                                                                                               |  |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制)                | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 地 域<br>そ の 他 規 制                                                                                                                                | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 50%<br>指定 100%<br>指定なし<br>絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域<br>汚染状況重点調査地域, 景観条例 |  |
| 画 地 条 件                                                                        | 形 状 (長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北)<br>間 口 (約9.0m) 奥 行 (約12.7m) 地 積 115.72㎡ (登記とほぼ同じ)                                                                                                            |                                                                                               |  |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                                  | 北側 市道 (2397号線) 幅員約 6.0 m 連続性 (普通)<br>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                                                                                                                                                                          | 建築基準法42条1項1号                                                                                  |  |
|                                                                                | セ ッ ト バ ッ ク                                                                                                                                                                                | 不要                                                                                            |  |
|                                                                                | 再 建 築 の 可 否                                                                                                                                                                                | 可能                                                                                            |  |
| 土地の利用状況等                                                                       | 共有者が本件土地上に物件2の建物を共有して占有していると認められる。隣地<br>はいずれも一般住宅である。                                                                                                                                      |                                                                                               |  |
| 供 給 処 理 施 設<br><br>(敷地内までの引き込み<br>を基準に, 引き込みが有<br>る場合を「あり」, 無い場<br>合を「なし」とした。) | 上水道                                                                                                                                                                                        | あり                                                                                            |  |
|                                                                                | ガス配管                                                                                                                                                                                       | あり                                                                                            |  |
|                                                                                | 下水道                                                                                                                                                                                        | なし (浄化槽)                                                                                      |  |
| 土 壌 汚 染 等                                                                      | ①鎌ヶ谷市環境課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判<br>断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。<br>③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は<br>低いと推定する。<br>④本件土地の浸水リスクについては鎌ヶ谷市水害ハザードマップを参照。 |                                                                                               |  |
| 特 記 事 項                                                                        | ①前面市道及び西側隣地よりも最大で約1.1m高い。<br>②西側隣地との境界上のフェンスが西側に傾いている。<br>③下水道は前面市道に埋設されているが, 本件土地への引き込みはない。                                                                                               |                                                                                               |  |

## 2 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 建 築 時 期 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                                                                | 平成10年8月28日新築                           |
|                                     | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                    | 約 28 年                                 |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                  | 約 0 年                                  |
| 仕 様                                 | 構 造                                                                                                                                                                                                                                        | 木造                                     |
|                                     | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                        | スレート葺                                  |
|                                     | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                        | サイディング等                                |
|                                     | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                        | クロス貼り等                                 |
|                                     | 天 井                                                                                                                                                                                                                                        | クロス貼り等                                 |
|                                     | 床                                                                                                                                                                                                                                          | フローリング, 畳等                             |
|                                     | 設 備                                                                                                                                                                                                                                        | 電気, 水道, 浄化槽, 都市ガス                      |
|                                     | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                      | なし                                     |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 床面積                                                                                                                                                                                                                                        | 1 階 52.99㎡<br>2 階 47.20㎡<br>延べ 100.19㎡ |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                    | 居宅                                     |
|                                     | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                      | 4LDK+ロフト(別添間取図参照)                      |
| 品 等                                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |
| 保 守 管 理 の 状 態                       | 普通                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |
| 建 物 の 利 用 状 況                       | 共有者のうちの1名が居宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。                                                                                                                                                                                                |                                        |
| 特 記 事 項                             | ①本件建物は建築確認(平成9年10月6日, H09認建鎌谷第000330号)及び検査済証(平成10年9月3日, H10証建鎌谷第000072号)を得ている。<br>②2階リビング天井にロフト(面積=約9.7㎡, 高さ=約1.45m)がある。ロフトの設置時期は不明である(共有者の陳述)。<br>③天井及び内壁クロスの一部に破損がある。<br>④スチール製物置が存するが, 基礎がないため動産と判断した。<br>⑤かつて室内で猫を飼育していたことがある(共有者の陳述)。 |                                        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ               | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------------|-------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 116,000              | 1.00            | 115.72㎡<br>持分 × $\frac{1}{8}$ | 0.9       | 1,510,000                           |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (鎌ヶ谷-12)

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $107,000\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 94 = 116,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : なし      ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -1 交通接近条件 -5 行政条件 ±0 環境条件 ±0

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 : なし      ±0%

ウ 地 積 : 115.72㎡ 持分 8 分の 1

エ 建 付 減 価 : -10% 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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 持 分<br>エ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 100.19             | 0.045    | 1/8      | 101,000                             |

### ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率    | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |             |                   |
| 2        | 5 %            | 0年                   | 28年         | 0.05                 | ▲10% (0.90) | 0.045             |

#### (1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

#### (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、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、さら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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 1,510,000     | 10%           | 場所的利益 | 151,000                            |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 10% と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ, 1②オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1        | 1,510,000                         | -151,000                              |                     | 0.7            | 0.8             | 760,000                                  |
| 2        | 101,000                           | +151,000                              | 1.0                 | 0.7            | 0.8             | 140,000                                  |
| 一括価格(合計) |                                   |                                       |                     |                |                 | 900,000                                  |

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-30% 土地及び建物ともに共有持分の売却であり、市場性が劣ること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

### 1 地価公示価格（鎌ヶ谷-12）

所 在 : 鎌ヶ谷市南初富2丁目924番1912「南初富2-13-2」  
価 格 : 107,000円/㎡  
位 置 : 京成松戸線 「初富」駅 の 東方 道路距離約 1,100mに位置する  
価 格 時 点 : 令和8年1月1日  
地 積 : 105㎡  
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり  
接 面 街 路 : 北 側 幅員 5.0m 市道  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域（建 蔽 率 50 % 容 積 率 100 %）  
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

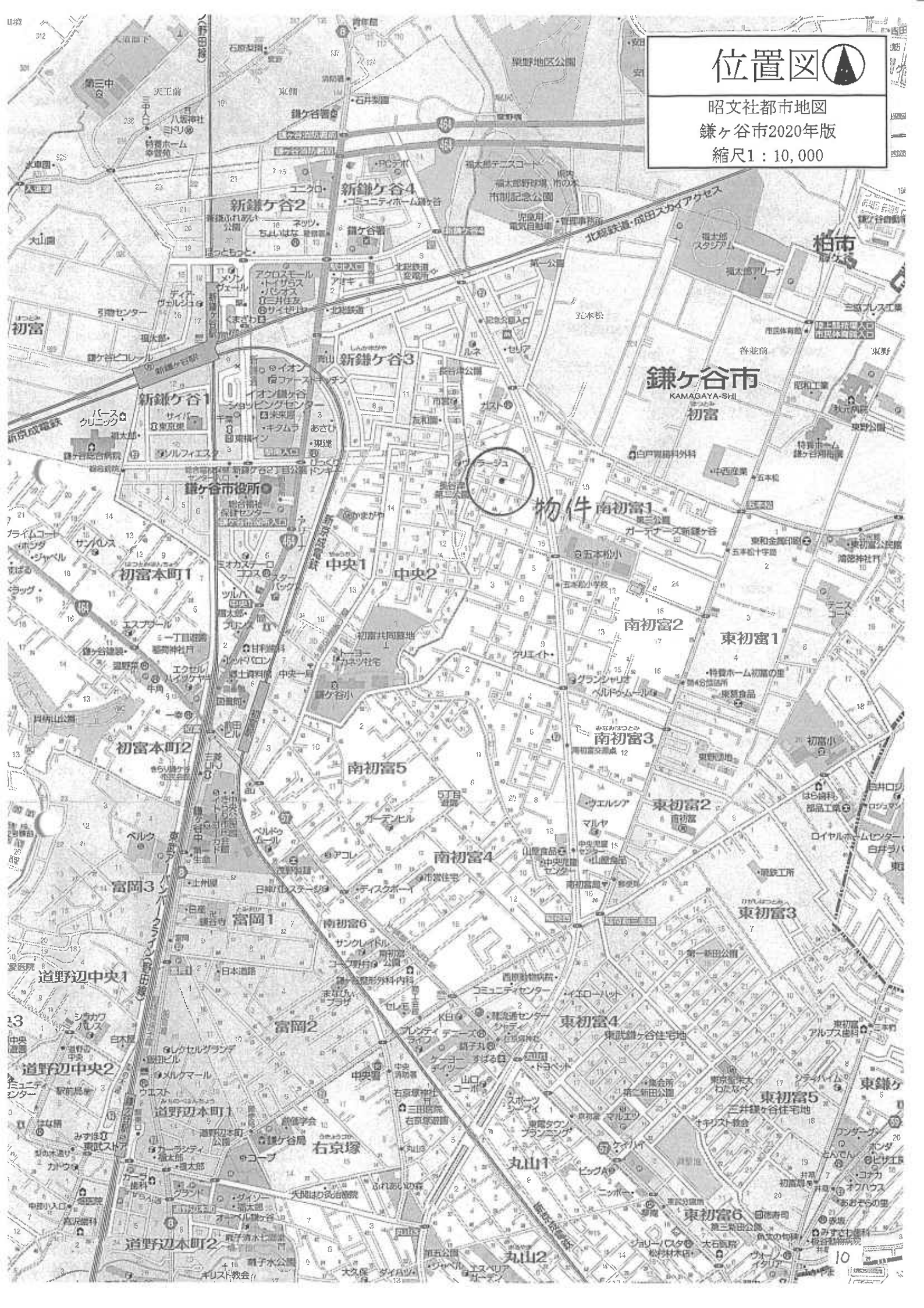
## 第7 附属資料

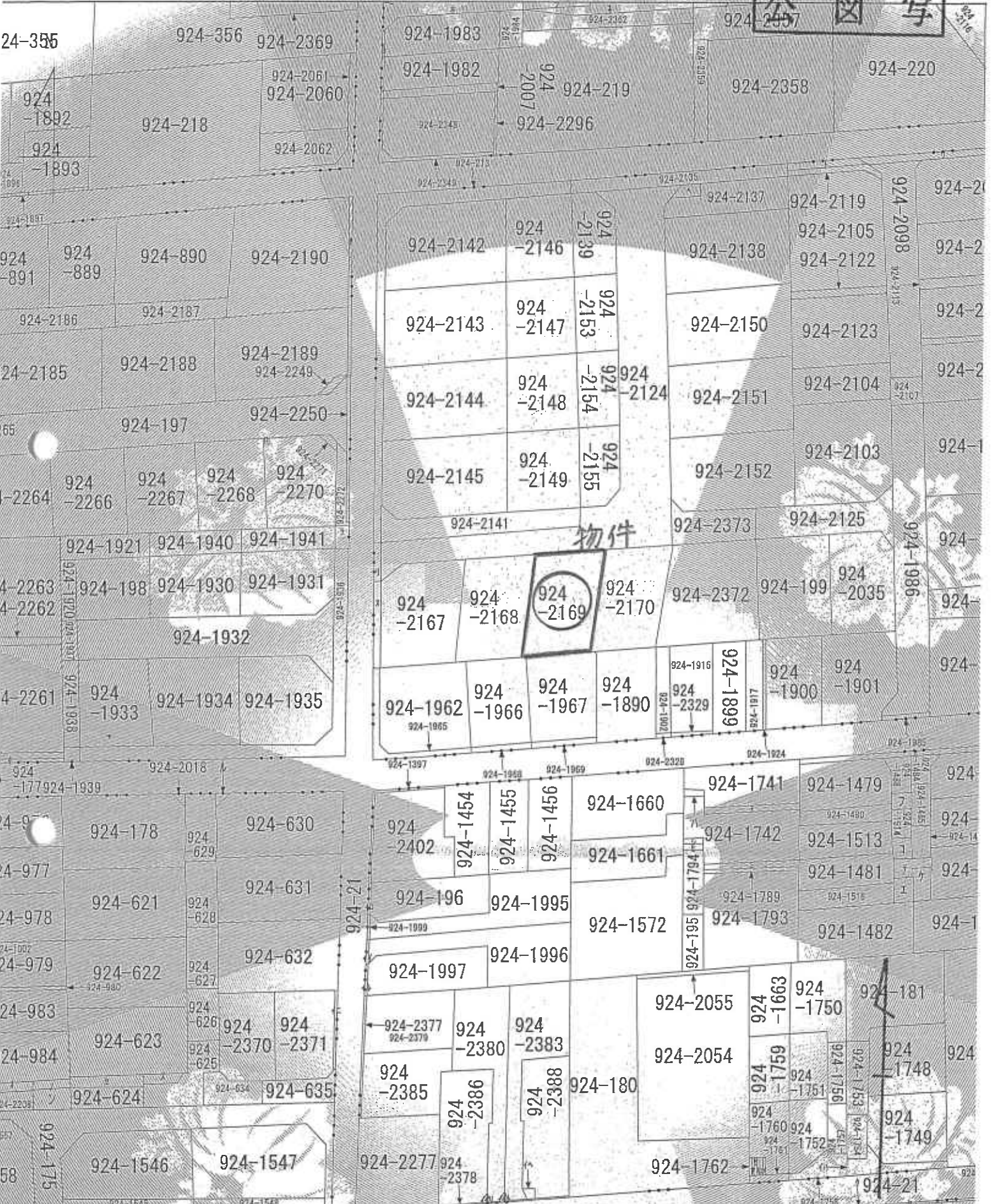
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図

昭文社都市地図  
鎌ヶ谷市2020年版  
縮尺1:10,000





登記年月日：平成9年8月28日

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。  
令和8年1月28日 千葉地方裁判所市川支部 登記官



598513

地番 924-2-179  
924-2-179乃至-2-180

地積測量図 9.8.28

土地の所在 鎌ヶ谷市南初富1丁目

三 創 成 積 算

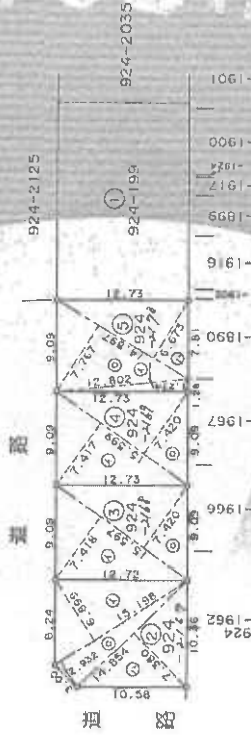
| 地番 ② 924-2-177 |        |         |            |                |
|----------------|--------|---------|------------|----------------|
| NO.            | 底 辺    | 高 さ     | 体 積        | 積 算            |
| イ              | 15.188 | 6.899   | 104.851002 |                |
| ロ              | 15.188 | 2.932   | 44.560336  |                |
| ハ              | 14.854 | 7.380   | 109.622520 |                |
|                |        | 体 積 積 算 | 259.034058 |                |
|                |        | 地 積 積 算 | 129.51     | m <sup>2</sup> |

| 地番 ③ 924-2-178 |        |         |             |                |
|----------------|--------|---------|-------------|----------------|
| NO.            | 底 辺    | 高 さ     | 体 積         | 積 算            |
| イ              | 15.597 | 7.418   | 115.698546  |                |
| ロ              | 15.597 | 7.420   | 115.729740  |                |
|                |        | 体 積 積 算 | 231.428286  |                |
|                |        | 地 積 積 算 | 115.7141430 | m <sup>2</sup> |

| 地番 ④ 924-2-179 |        |         |             |                |
|----------------|--------|---------|-------------|----------------|
| NO.            | 底 辺    | 高 さ     | 体 積         | 積 算            |
| イ              | 15.599 | 7.417   | 115.697783  |                |
| ロ              | 15.599 | 7.420   | 115.744560  |                |
|                |        | 体 積 積 算 | 231.442363  |                |
|                |        | 地 積 積 算 | 115.7211815 | m <sup>2</sup> |

| 地番 ⑤ 924-2-170 |        |         |             |                |
|----------------|--------|---------|-------------|----------------|
| NO.            | 底 辺    | 高 さ     | 体 積         | 積 算            |
| イ              | 12.802 | 1.274   | 16.309748   |                |
| ロ              | 14.897 | 7.767   | 115.704999  |                |
| ハ              | 14.897 | 6.573   | 99.407681   |                |
|                |        | 体 積 積 算 | 231.422428  |                |
|                |        | 地 積 積 算 | 115.7112140 | m <sup>2</sup> |

| 地番 ① 924-199 |          |         |             |                |
|--------------|----------|---------|-------------|----------------|
| 公 積          | 底 辺      | 高 さ     | 体 積         | 積 算            |
|              | 555.5988 |         | 476.6636675 |                |
|              |          | 地 積 積 算 | 178.93      | m <sup>2</sup> |



境界線の表示  
境界点：全点コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成10年9月8日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
令和8年1月26日 千葉地方支務局市川支局 発給

各階平面図

建物平面図

家屋番号 924-2169

建物の所在 千葉市南初富1丁目924番地2169

1階

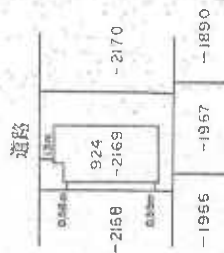
| 基礎長 |                      |
|-----|----------------------|
| ①   | 3.54 × 0.91 = 3.2124 |
| ②   | 5.46 × 9.0 = 49.1460 |
| 計   | 52.3584              |

床面積 52.99 m<sup>2</sup>

2階

| 基礎長 |                       |
|-----|-----------------------|
| ①   | 5.46 × 5.37 = 29.3192 |
| ②   | 4.95 × 2.73 = 13.5135 |
| 計   | 42.8327               |

床面積 42.80 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築士会会報)

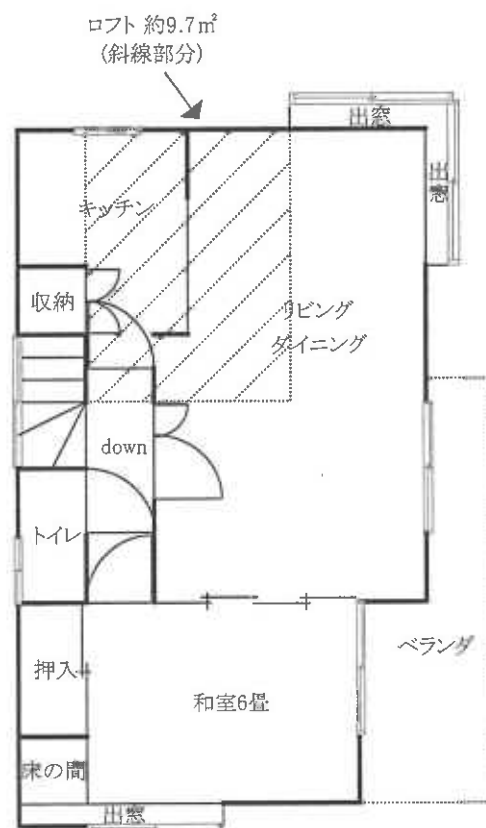
地図整理番号：M33970

A3 → A4

# 建物間取図



1 階



2 階

8年(ケ)13