

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 31 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 6 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	14,860,000 11,888,000	一括	2,972,000	105,457	26,419
1	3,360,000				
2	11,500,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 | |
| | 地 番 | 5 1 4 番 1 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 4 2. 8 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 5 1 4 番地 1 3 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 1 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 4. 2 4 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3. 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

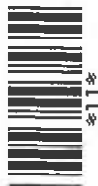
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 5 1 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 2 4 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



令和6年(ケ)第143号
令和7年2月5日受理
令和7年3月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 5 1 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 2 4 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	千葉県鎌ケ谷市東道野辺4-14-50				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 雑種地（物件）				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物等位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	接面道路より約0～0.9m高い。 玄関アプローチに2段の階段がある。				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	住宅設備の作動状況は不明である。 表札に所有者の苗字の表示があった。室内に所有者宛郵便物があった。電気及び水道の供給が停止されてあった。各トイレの便器内の封水が干上がっていた				
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 現在、本建物は空き家です。本建物から昨年の7月1日に引っ越しました。それまでは家族と共に住んでいました。 2 本建物に設置されてある太陽光発電システムは、後付けで、購入金額は300数十万円だったと思います。蓄電も、売電もしていて、売電収入は月1500円ぐらいでした。発電容量は分かりません。本建物内に残した同システムの売買契約書を見れば分かると思います。分割で購入をして、ローン期間は多分十年だった気がします。残債はありましたが、私が破産したので免責されています。破産手続き時にローン債権者から同システムの返還は求められていません。 (令和7年3月13日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

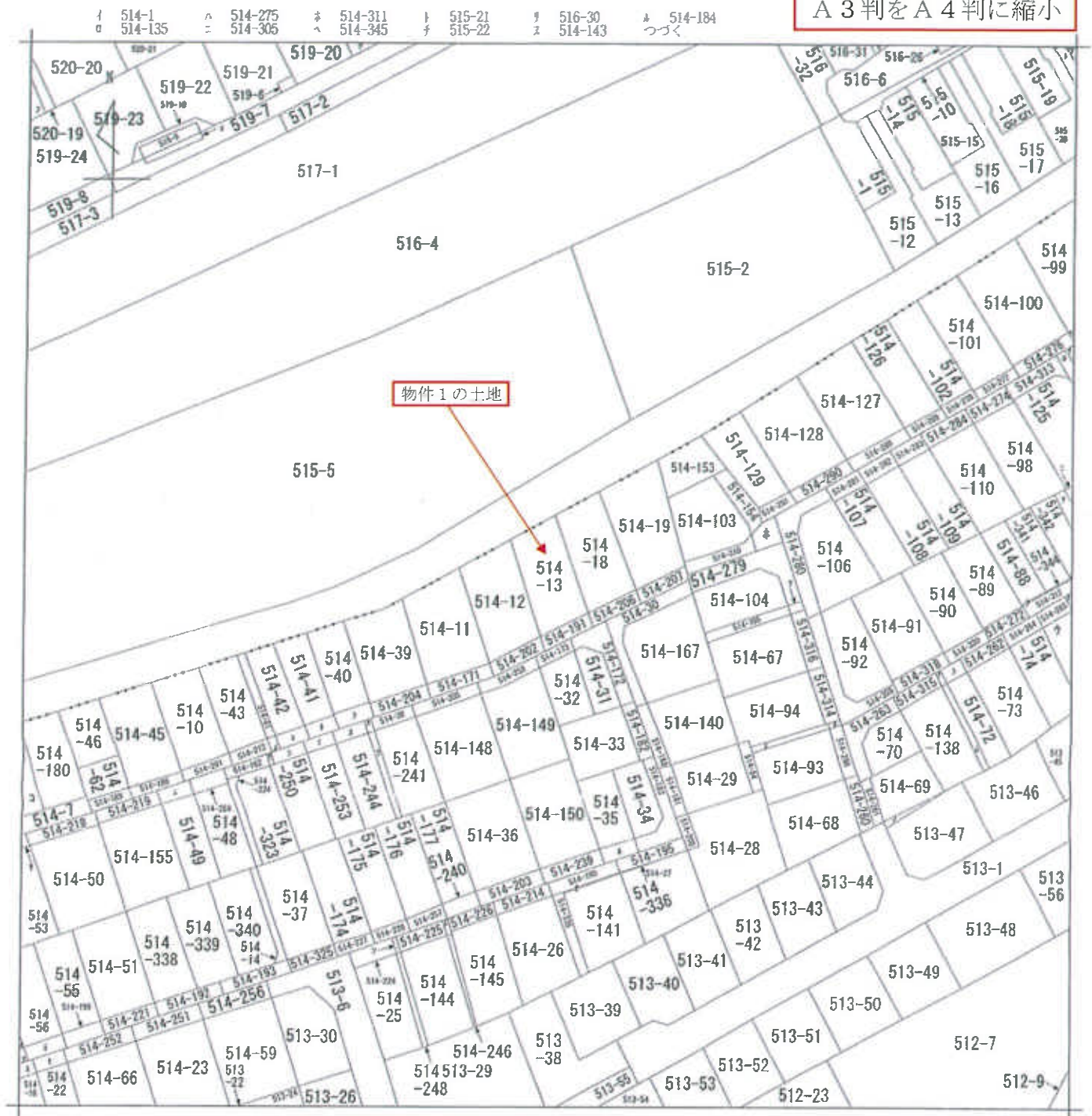
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月7日(金) 14:34-14:39	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年2月18日(火) 11:47-11:58	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年3月4日(火) 11:38-12:14	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
令和7年3月5日(水)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送
令和7年3月13日(木)	執行官室	所有者電話聴取

(特記事項)

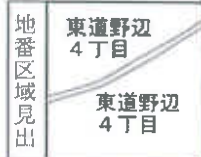
■ 令和7年3月4日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	鎌ケ谷市東道野辺四丁目			地番	514番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	令和6年12月6日			備付年月日(原図)	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所市川支局管轄)

令和6年12月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号: HI5723-1

(1/2)

(5 次目)

514-208
514-242
514-243
514-245
514-266
514-247
514-249
514-317
514-299
514-300
514-301
514-71
514-75
513-33
514-337
514-343
514-312
519-12
519-19
520-7
514-173
514-187
514-188
514-197
514-209
514-210
514-211
514-213
514-254
514-255
514-229
514-322
514-57
514-334

登記年月日：令和1年6月20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6年12月6日 東京法務局豊田出張所 登記官

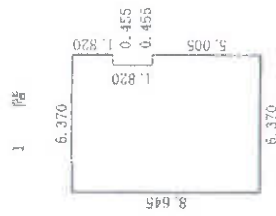
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

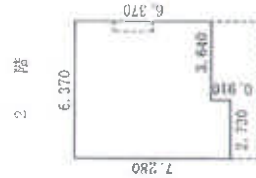
整理番号：H15724-1

各階平面図 建物図面図

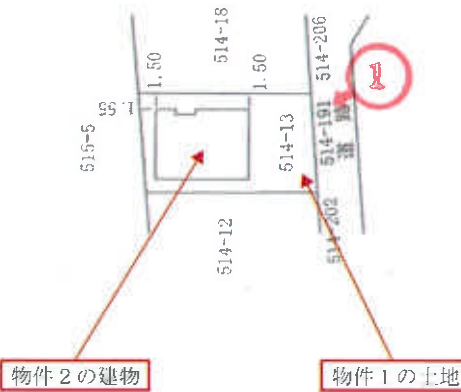
家屋番号	514-13
建物の所在	鎌ヶ谷市東道野辺四丁目514番地13



求積表	
6.370×1.820	= 11.593400
5.915×1.820	= 10.765300
6.370×5.005	= 31.881850
合計	54.240550
床面積	54.24 m ²



求積表	
6.370×6.370	= 40.576900
2.730×0.910	= 2.484300
合計	43.061200
床面積	43.06 m ²



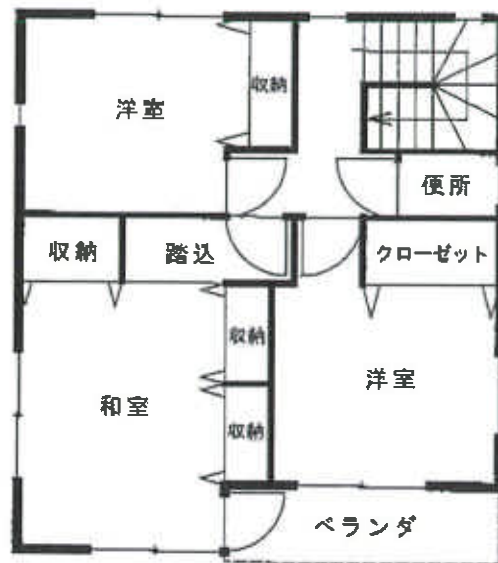
作製者		縮尺 1/250	申請人		縮尺 1/500
-----	--	----------	-----	--	----------



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図 評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



居間・食事室 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



物置 ⑥



令和6年（ケ）第143号
令和7年3月4日 現地調査
令和7年3月4日 評価
第5646号 発行番号
令和7年3月19日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 藤 元 彦

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,860,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,360,000円
物件2（建物）	金 11,500,000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の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件の内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて評価するものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：東道野辺4-14-50
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 8 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東道野辺四丁目 5 1 4 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 5 1 4 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 2 4 平方メートル
2 階 4 3. 0 6 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（ 物件1 ）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄線「鎌ヶ谷大仏」駅から南西方へ約1,200m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定100% なし 高さ10m 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（概ね等高），接道方位（南東）， 間口（約9m），奥行（約15.9m） 地積（登記地積142.82㎡。現況地積は登記地積と概ね一致して いる。） 筆界は確定されていない。	
接面道路の状況	市道，幅員（約3.9m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路より等高～約0.9m程度高い。）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第2項
	セットバック	必要。
	再建築の可否	再建築可能。
土地の利用状況 等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

供給処理施設 (敷地内までの 引き込みを基準 に、引き込みが ある場合を「あ り」、ない場合 を「なし」とし た。)	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 ・ 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 ・ 山林、住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 浸水想定区域（鎌ケ谷市水害ハザードマップ）外にある。

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年6月18日新築 約6年 約14年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材 ビニールクロス、プリント合板ほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気（太陽光発電機、蓄電池、ヒートポンプ給湯機、電磁調理器ほか）、 水道、プロパンガス、浄化槽ほか
床面積（現況）	延97.30㎡（登記床面積と概ね一致している。）	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る（内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	空家の状態にある。	
特 記 事 項	・ 建築確認（H31.2.19第18UDI1W建12209号）、検査済証交付（R1.6.27）がある。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 使用建蔽率、使用容積率は制限の範囲内にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	83,500	1.03	142.82	0.90	11,055,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（鎌ヶ谷－2）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,500\text{円}/\text{m}^2 \times 106/100 \times 100/105 \times 100/107 = 83,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：方位+0.04 セットバックを要する-0.01

$$(1+0.04) \times (1-0.01)=1.03$$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	163,000	97.30	0.536	8,501,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

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

経過年数6年，経済的残存耐用年数14年，残価率5%，

観察減価率25%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (6 \div (14 + 6))) \times (1 - 0.25) = 0.536$

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,055,000	0.60	6,633,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,055,000	-6,633,000	1.00	0.95	0.80	3,360,000
2	8,501,000	+6,633,000	1.00	0.95	0.80	11,500,000
一 括 価 格 (合 計)						14,860,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：筆界未確定であることによる市場性減価-0.05

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

公示地価格（鎌ヶ谷－2）

所 在 鎌ヶ谷市東道野辺5丁目559番12「東道野辺5-3-21-5」

価 格 88,500円/㎡

位 置 東武野田線「鎌ヶ谷」駅から1,300m

価 格 時 点 令和6年1月1日

地 積 136㎡

供給処理施設 水道，ガス

接 面 街 路 南6m市道

用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地 域 の 概 要 一般住宅が建ち並び周辺に畑も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上



対象不動産

東道野辺

鎌ヶ谷

東部小入口

鎌ヶ谷
コーポラス

まっともっと
マツモトキョシ

湯乃市

深山園

香川ゴム

しまむら

南鎌ヶ谷

ミナト
スイミングスクール

船橋二和高

二和グリーンハイツ

10,000

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社

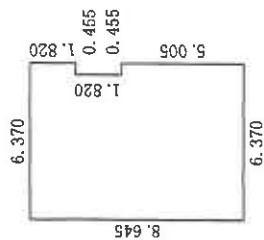
51, 13

家屋番号

鎌ヶ谷市東道野辺四丁目514番地13

建物の所在

1 階

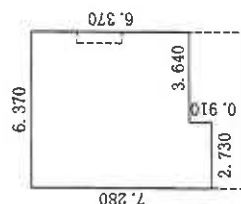


求積表

6.370×1.820	$=$	11.593400
5.915×1.820	$=$	10.765300
6.370×5.005	$=$	31.881850

合計	54.240550
床面積	54.24 m ²

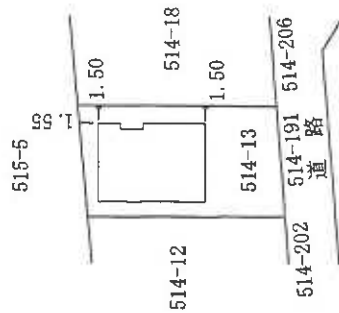
2 階



求積表

6.370×6.370	$=$	40.576900
2.730×0.910	$=$	2.484300

合計	43.061200
床面積	43.06 m ²



土地家屋調査士



作製者

250

縮尺

(令和 元年 6月 19日作製)

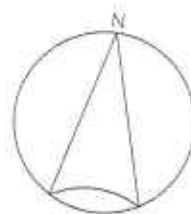
申請人



縮尺

500

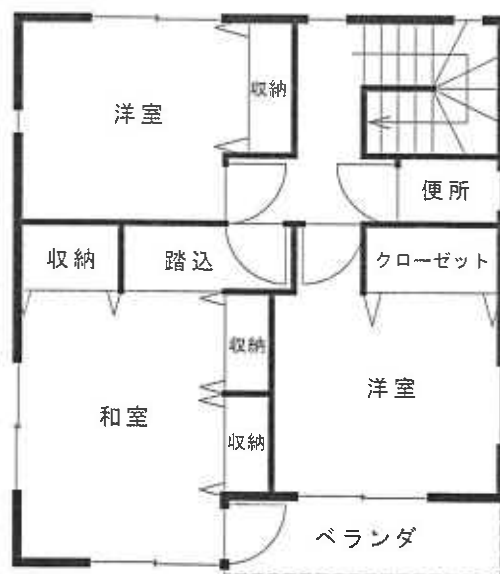
本図面はB4版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 1 0 0 間取図