

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

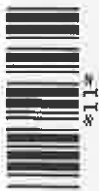
裁判所書記官 西 村 克 美

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	3,020,000 2,416,000	一括	604,000	47,625	14,647
1	2,340,000				
2	680,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
地 番 5 8 5 番 1 3
地 目 宅地
地 積 2 0 4 . 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 9 2 分の 1 8 6

2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 5 8 5 番地 1 3
家屋 番号 5 8 5 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 5 2 . 5 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 6 5 . 8 3 平方メートル
2 階 約 5 5 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 9 2 分の 1 8 6



物 件 明 細 書

令和 7年 5月16日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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】

売却対象外の共有持分を有するBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
地 番 585 番 13
地 目 宅地
地 積 204.39 平方メートル
共有者 A 持分 292 分の 186

2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 585 番地 13
家屋 番号 585 番 13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
2 階 52.58 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
2 階 約 55.06 平方メートル
共有者 A 持分 292 分の 186



令和6年(ヌ)第72号
令和7年2月3日受理
令和7年3月14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 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目

地 番 585 番 13

地 目 宅地

地 積 204.39 平方メートル

共有者 A 持分 292 分の 186

2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 585 番地 13

家屋 番号 585 番 13

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 65.83 平方メートル
2 階 52.58 平方メートル

共有者 A 持分 292 分の 186

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C	1 私は、本物件の共有者である A の子の C です。本物件の相共有者である B は、私の母です。父である A と母である B は、既に離婚しています。 2 父は別の所に住んでいて、母は4年前に本建物から施設に移ったので、今は、本建物に私が一人で住んでいます。 (令和7年2月10日に電話聴取) 3 私は、父が本建物から転居して母が本建物から施設に移るまでの約30年間、母と一緒に本建物に住んでいました。 今日の立入り調査に、父を呼んでいまして、父も一緒に立ち会います。 4 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、床暖房は、白蟻にやられて、使えないかもしれません。1階の各所の床が沈みます。特に1階のトイレの床の沈みが著しいです。リビングとダイニングの壁に穴が開いていて、紙やガムテープで塞いでいます。 5 雨漏りは、ダイニングの南側窓の天井付近であります。2階の和室の天井の染みの原因は、よく分かりません。水回りの水漏れや排水の詰まりはありませんが、井戸水を使っている2階のトイレは、水が出なくなったので、使えません。 6 1階も2階も、天井からハクビシンやネズミの歩き回る音が聞こえます。1階の和室と2階の西側洋室は、ハクビシンやネズミの死骸があって、不衛生ですので、入らない方が良いでしょう。 7 東日本大震災や令和元年台風による物件被害は特にありません。 8 庭の南西にある石は、ただの庭石です。石碑とかではありません。西側にある物置は、土地の上に置いてあるだけです。
■ A (債務者 (物件共有者))	1 私は、本物件を購入した5年後ぐらいに本建物から転居しています。 2 本物件の相共有者である B と、本物件の管理や使用方法について、共有者間の取決めや金銭の授受はありません。 (以上、令和7年2月26日に面談聴取)

(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) 13:57-14:12	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年2月10日(月)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年2月21日回答書受領) ■■■■電話聴取
令和7年2月26日(水) 14:22-15:33	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、■■■■△ ■■■■・■■■■電話聴取、評価人同行

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

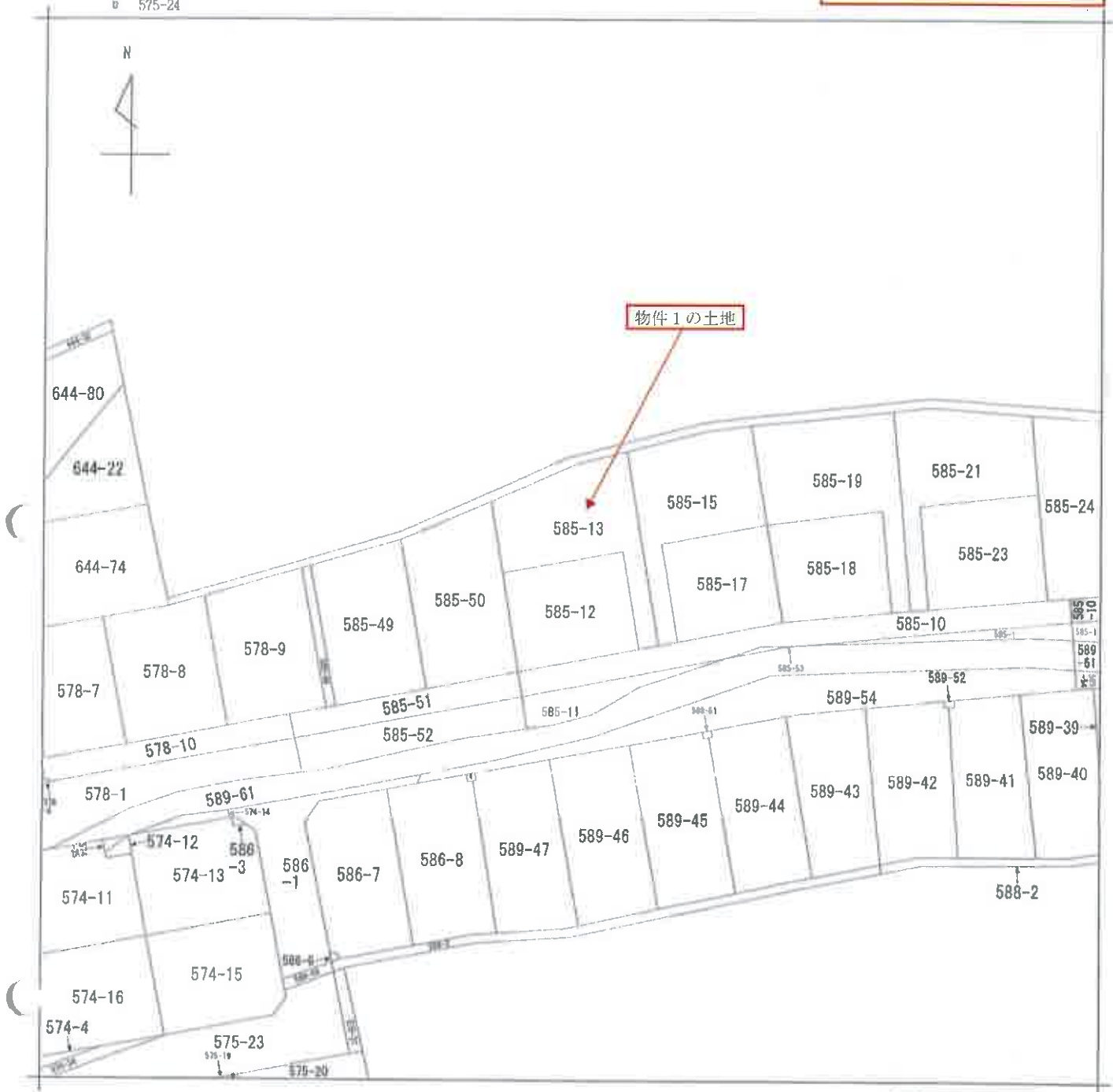
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

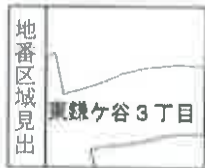
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 589-50
2 575-24

A 3 判を A 4 判に縮小



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



請求部	所在	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目			地番	585番13		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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	昭和58年11月19日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局市川支局管轄)

令和6年12月18日

東京法務局

請求番号：29-1

(1/1)

登記官

(5 次目)

登記年月日 昭和58年3月18日

これは図面に記録されている状況を証明した書面である。

(千葉県庁法務局市川支庁登録課)

平成7年1月2日

東京法務局

別紙提出

(6 次画)

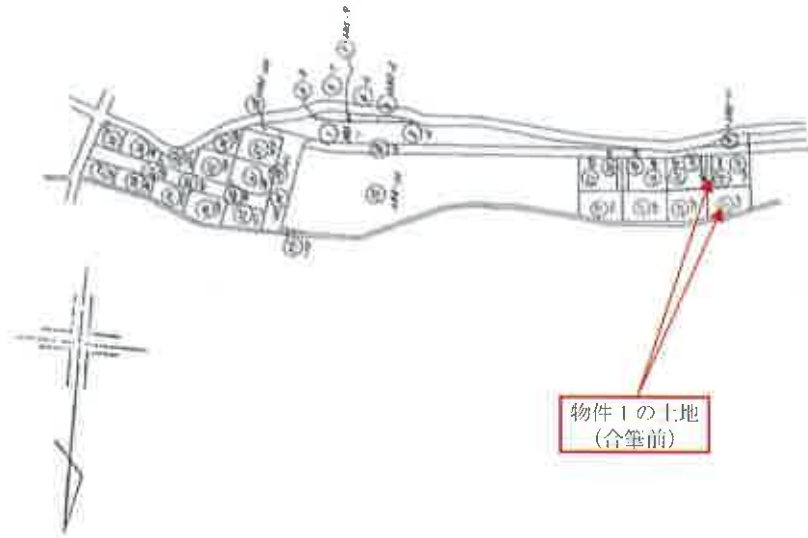
東鎌ヶ谷3丁目新585-1、-4、-8、-10~-13、-15、-17~-19、-21、-23~-43
土地所在図 58.3.18

570012

地番 585-1、585-4、585-8、585-10、585-13

土地の所在 鎌ヶ谷市鎌ヶ谷3丁目

東鎌ヶ谷3丁目



A 3判をA 4判に縮小

縮尺 1/2000

申請人

昭和58年2月25日(作成)

作成者

(東京法務局市川支庁登録課)

(1/8)

請求番号 8-1

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉地方支務局市川支局登録)
令和7年1月7日 東京支務局

登記官

(7次目)

576016

東鎌ヶ谷3丁目新・585-1、-12、-13、-15、-17～-19、-21、-23

地番 585-12 ～ 585-23

地積測量図1枚目と同様

土地の所在 鎌ヶ谷市緑ヶ谷字井草

東鎌ヶ谷3丁目

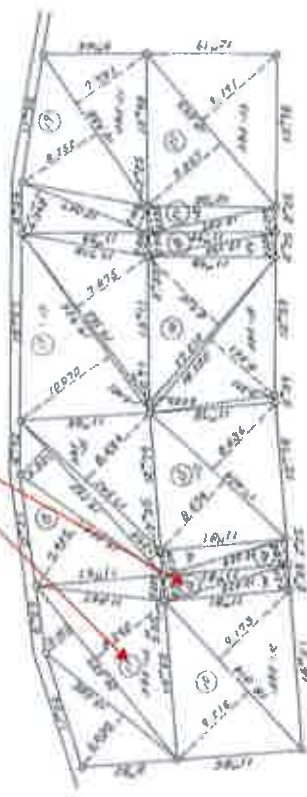
面積計算表

① 585-13	15.28 × 6.030 = 94.5865
20.549 × 4.161 = 85.0281	
20.559 × 8.262 = 169.6584	
11.847 × 2.207 = 26.1463	
計 355.6193	
1/2 177.8096	
② 585-14	12.023 × 2.211 = 26.5728
12.023 × 2.213 = 26.5882	
計 53.161	
1/2 26.581	
③ 585-15	15.964 × 7.405 = 118.1134
19.262 × 3.321 = 63.9611	
19.262 × 1.313 = 25.3110	
17.542 × 7.624 = 133.6310	
計 350.6574	
1/2 175.3287	
④ 585-16	12.024 × 2.212 = 26.5970
12.024 × 2.216 = 26.6451	
計 53.2421	
1/2 26.6210	
⑤ 585-19	11.926 × 18.278 = 217.6548
19.926 × 0.441 = 8.7894	
18.952 × 7.875 = 149.007	
11.718 × 2.215 = 25.9470	
計 387.1062	
1/2 193.5531	
⑥ 585-20	12.190 × 2.220 = 27.0618
12.190 × 2.215 = 27.0066	
計 54.0684	
1/2 27.0342	

⑦ 585-17	12.267 × 4.348 = 53.7717
12.267 × 2.125 = 26.0825	
16.958 × 8.282 = 141.3772	
16.958 × 7.791 = 132.1197	
計 253.3311	
1/2 126.6655	
⑧ 585-22	12.207 × 2.211 = 27.0893
12.207 × 2.222 = 27.1291	
計 54.2184	
1/2 27.1092	
⑨ 585-23	19.543 × 9.047 = 176.7585
18.523 × 0.191 = 3.5389	
計 180.2974	
1/2 90.1487	
⑩ 585-18	11.718 × 2.281 = 26.7189
18.268 × 8.081 = 147.6132	
12.262 × 0.633 = 7.7642	
17.612 × 8.916 = 156.9285	
計 329.0308	
1/2 164.5154	
⑪ 585-17	17.404 × 8.274 = 144.0682
17.404 × 8.611 = 150.0009	
計 294.0691	
1/2 147.0345	
⑫ 585-12	18.814 × 2.216 = 41.7028
12.814 × 9.173 = 117.5808	
計 159.2836	
1/2 79.6418	



物件1の土地
(合筆前)



地積石

作製者

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方方法務局市川支局章印)

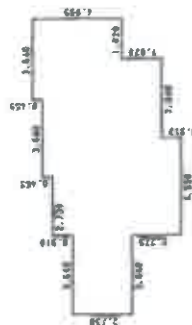
336500

034588

建物図面

家屋番号	585 本 13
建物の所在	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷 350 585 本 13

各階平面図



1F

求積表	
4.550 X 0.455 =	2.070250
7.280 X 0.455 =	3.312400
8.190 X 0.455 =	3.726450
11.830 X 2.730 =	32.295900
8.190 X 1.365 =	11.179350
合計	52.584350
取囲積	52.58 m ²

2F

求積表	
4.550 X 0.455 =	2.070250
7.280 X 0.455 =	3.312400
8.190 X 0.455 =	3.726450
11.830 X 2.730 =	32.295900
8.190 X 1.365 =	11.179350
合計	52.584350
取囲積	52.58 m ²

物件2の建物

物件1の土地

道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(千葉土地家屋調査士会印)

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 次画)

本建物外観 ①



リビング ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



天井の染み ⑥



壁穴 ⑦



軒天の欠損 ⑧



庭石 ⑨





令和 6 年 (ヌ) 第 7 2 号

令和 7 年 2 月 26 日 現地調査

令和 7 年 3 月 5 日 評 価

第 2 5 - 9 3 0 号 発行番号

令和 7 年 3 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 3,020,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 2,340,000円
2 (建物)	金 680,000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合計価格である。
- 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の土地価格は物件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も、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 受命不動産の表示

物件 番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	現況床面積 1 階 65.83㎡ 2 階 約 55.06㎡ 延 べ 約120.89㎡ 住居表示 東鎌ヶ谷三丁目 8 番28号
特 記 事 項		
○ 物件 1（宅地）の現況地積は、登記簿上の地積(204.39㎡)と概ね等しいと思料する。ただし、雑草が生い茂っており、立ち入りできなかった箇所がある。 ○ 物件 2（建物）の現況床面積は、登記簿数量よりやや大きく、上記のとおりと査定した。2 階の形状が各階平面図とやや異なっていると思われる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
地 番 585番13
地 目 宅地
地 積 204.39平方メートル

共有者 A 持分292分の186

2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目585番地13
家屋 番号 585番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 65.83平方メートル
2階 52.58平方メートル

共有者 A 持分292分の186

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地（物件1）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄「鎌ヶ谷大仏駅」の北東方約 1.0km（道路距離） （別添位置図参照。）		
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。鉄道駅から徒歩圏にあるが、都内への通勤は、やや不便である。大規模に開発された分譲住宅地域で、街路は整然と配置されている。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制 を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50％ 指定 100％ なし ※建物の絶対高さ10m ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染 状況重点調査地域に指定されている。	
画 地 条 件	○形状（不整形）、地勢（ほぼ平たん）、接道方位（南向き）、 間口（約2.2m）、奥行（約23.4m）		
接 面 道 路 の 状 況	○南側市道（2903号線）、幅員（約11m）、系統連続（普通）、 舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（なし） ※幅員は舗装された有蓋の水路を含む。		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側市道は建築基準法第42条1項1号 に規定する「道路法による道路」として 扱われている（鎌ヶ谷市建築住宅課にて 確認。）。	
	セットバックの必要 の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	○物件1（宅地）は戸建住宅（物件2）の敷地として使用 されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
供 給 処 理 施 設 （敷地内までの引き込みを基準に、 引き込みがある場合を「あり」、 無い場合を「なし」とした。）	上水道 ガス配管 下水道	あ り あ り あ り	現況面積 物件1の現況地積は登記 簿数量と概ね等しいと思料 する。ただし雑草が生い茂 っており、立ち入りできな かった箇所がある。

土 壌 汚 染 等	○1971年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件1(宅地)に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●1986年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 ●1985年 未利用地と思われる。現在の画地の形状あり。 ●1980年～1982年 未利用地の一部と思われる。 ●1971年～1975年 水田の一部と思われる。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件1は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。」、「水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録はない。」との由である。 以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、物件1には地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。 ○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にはないとの由である(鎌ヶ谷市教育委員会文化・スポーツ課にて確認。)												
再 建 築 の 可 否	現況用途の建物は再建築可能と思われる。												
特 記 事 項	○物件1(宅地)は、都市計画法上の開発許可を受けて造成された宅地群の1画地である。開発許可の概要は次のとおり。 <table border="0"> <tr> <td>開発許可番号(当初)</td><td>昭和56年2月9日</td></tr> <tr> <td></td><td>千葉県指令 第248号の179</td></tr> <tr> <td>(第1回変更)</td><td>昭和56年7月24日</td></tr> <tr> <td></td><td>千葉県指令 第269号の5</td></tr> <tr> <td>(第2回変更)</td><td>昭和58年3月3日</td></tr> <tr> <td></td><td>千葉県指令 第313号の40</td></tr> </table> 開発許可を受けた者 北総開発鉄道(株) 工事施工者 三井建設(株) 開発区域に含まれる地域の名称 鎌ヶ谷市鎌ヶ谷字井草605番地外	開発許可番号(当初)	昭和56年2月9日		千葉県指令 第248号の179	(第1回変更)	昭和56年7月24日		千葉県指令 第269号の5	(第2回変更)	昭和58年3月3日		千葉県指令 第313号の40
開発許可番号(当初)	昭和56年2月9日												
	千葉県指令 第248号の179												
(第1回変更)	昭和56年7月24日												
	千葉県指令 第269号の5												
(第2回変更)	昭和58年3月3日												
	千葉県指令 第313号の40												

開発区域の面積	82,420.00㎡	
予定建築物の用途	一般分譲用住宅	
完了検査年月日	昭和58年3月30日	
検査済証	交付年月日	昭和58年3月30日
	番号	第787号

○道路を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は次のとおり。

585番10	用悪水路	建設省
585番11	公衆用道路	鎌ヶ谷市
589番61	公衆用道路	鎌ヶ谷市
589番54	公衆用道路	鎌ヶ谷市

○物件1(宅地)の北側背後は幅員約0.9mの水路である。

○敷地内に井戸ポンプが設置されているが、使用できるか否かは不明である。

○鎌ヶ谷市水害ハザードマップによれば、24時間の総雨量673mm(150mm/h)の状況を前提とした場合、想定される浸水深は1.0m～2.0mの区域とされている。

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(登記簿記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和60年6月24日 新築 約40年 約0年 ※建物登記簿によれば、昭和61年3月 20日に増築されている。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造スレート葺2階建 スレート リシン吹付 ビニールクロス 等 フローリング, 寄木フロア, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス, 杉柵目合板 等 システムキッチン, 浴室, 上水道, 公共下水道, 都市ガス
床 面 積	(現況床面積) 1 階 65.83㎡ 2 階 約 55.06㎡ 延べ 約120.89㎡	(増 築 部 分) 1 階・ダイニング, 2 階・和室及び これに隣接する洋室が増築部分と思 われる。
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 5LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	共有者（債務者Aの元妻）が占有し、娘が居住している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。敷地内にスチール製の 物置が設置されているが、基礎工事がなされ ていないもので、動産と判断した。

特記事項

○建築確認（新築時）

建築主の氏名 ㈱ 東急百貨店
建築確認年月日 昭和59年11月12日
確認済証番号 第東258号
主 要 用 途 専用住宅

○完了検査 交付年月日 昭和60年 6 月25日
(検査済証) 番 号 第東258号

※備 考（増築時確認申請）

建 築 主 債 務 者
増築面積 24.42㎡
延べ面積 108.46㎡
確認日付 昭和61年 2 月14日
確認番号 第東551号

検査済証は発行されていない。

（鎌ヶ谷市建築住宅課にて確認。）

○維持管理の状態は著しく劣る。現地調査による観察及び居住者（共有者）から聴取した内容は概ね次のとおり。

- 1 階, 2 階 とも軒天がボロボロに破損している。ハクビシンやネズミが入り込んでいるとの由である。
- 1 階 リビングルームの床下には白蟻の被害が発生していると思うとの由である。リビングルームの天井の南端部が下がっているように見える。またリビングルームには内壁に穴が空いている箇所がある。
- 1 階 リビングルーム, 台所, 廊下, トイレの床は踏むと沈む箇所がある。
- 1 階 ダイニングの南側天井に雨漏りが生じたことがあるとの由である。またダイニングの内壁に穴が空いている箇所がある。
- 1 階 台所のガスレンジの汚れが目立つ。
- 2 階 階段を上がって右側の洋室(和室の隣室) は, 以前飼っていた猫により, 床が汚されている。

- 2 階 和室の入口付近には大量に物が置かれているため、立ち入りできなかったが、天井に大きなシミが確認できた。原因が雨漏りなのかハクビシン等の尿なのかは不明。
- 2 階 東側(階段を上がって左側突き当たりの) 洋室の物入れにはハクビシンの死骸があるとの由で封鎖されている。
- 2 階のトイレは水が流れないため、使用されていない。この 2 階のトイレには井戸水が使用されていたが、ポンプによる水が上がってこないとの由である。
- 屋根が全体的に傷んでいる。
- 外壁の北側はツタで覆われている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	87,800	0.80	204.39	0.80	11,485,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○ 地価公示基準地〔鎌ヶ谷(県)－5〕

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 81,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{95} & \approx & 87,800\text{円/㎡} \end{array}$$

・時 点 修 正 : 標準価格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 : 方位・北東 + 2%

・地 域 格 差 : 街路条件△3%, 交通接近条件△2%, 合計△5%

イ 個 別 格 差 : 方位・南+5%, 間口狭小△5%, 形状△20%, 合計△20%

ウ 地 積 : 204.39㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率: 老朽化した傷みの激しい中古建物の存在を考慮 △20%

(2) 建 物 (物件 2)

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2 (主である建物)	150,000	120.89	0.02	363,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

• 耐用年数に基づく方法

経過年数40年，経済的残存耐用年数0年，最終残価率5%の定額法を適用して，耐用年数に基づく現価率（残価率）を5%と査定した。

$$1 = \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{40}{40 + 0} \right\} = 0.05$$

• 観察減価法

維持管理の状態が著しく劣る △70%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.30 \rightleftharpoons 0.02$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1 (宅地)	11,485,000	0.20	場所的利益	2,297,000

敷地利用権割合：0.20

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 (円) イ (2(1)ウ)	持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ× エ×オ×カ
1 (宅地)	11,485,000	－ 2,297,000	$\frac{186}{292}$	1.00	0.50	0.80	2,340,000
2 (建物)	363,000	＋ 2,297,000	$\frac{186}{292}$	1.00	0.50	0.80	680,000
一括価格 (合計)							3,020,000

エ 占有減価： 特になし ±0%

オ 市場性修正： 建物の傷みが激しい不動産の共有持分のみが売却対象

△50%

カ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格〔鎌ヶ谷(県)－5〕

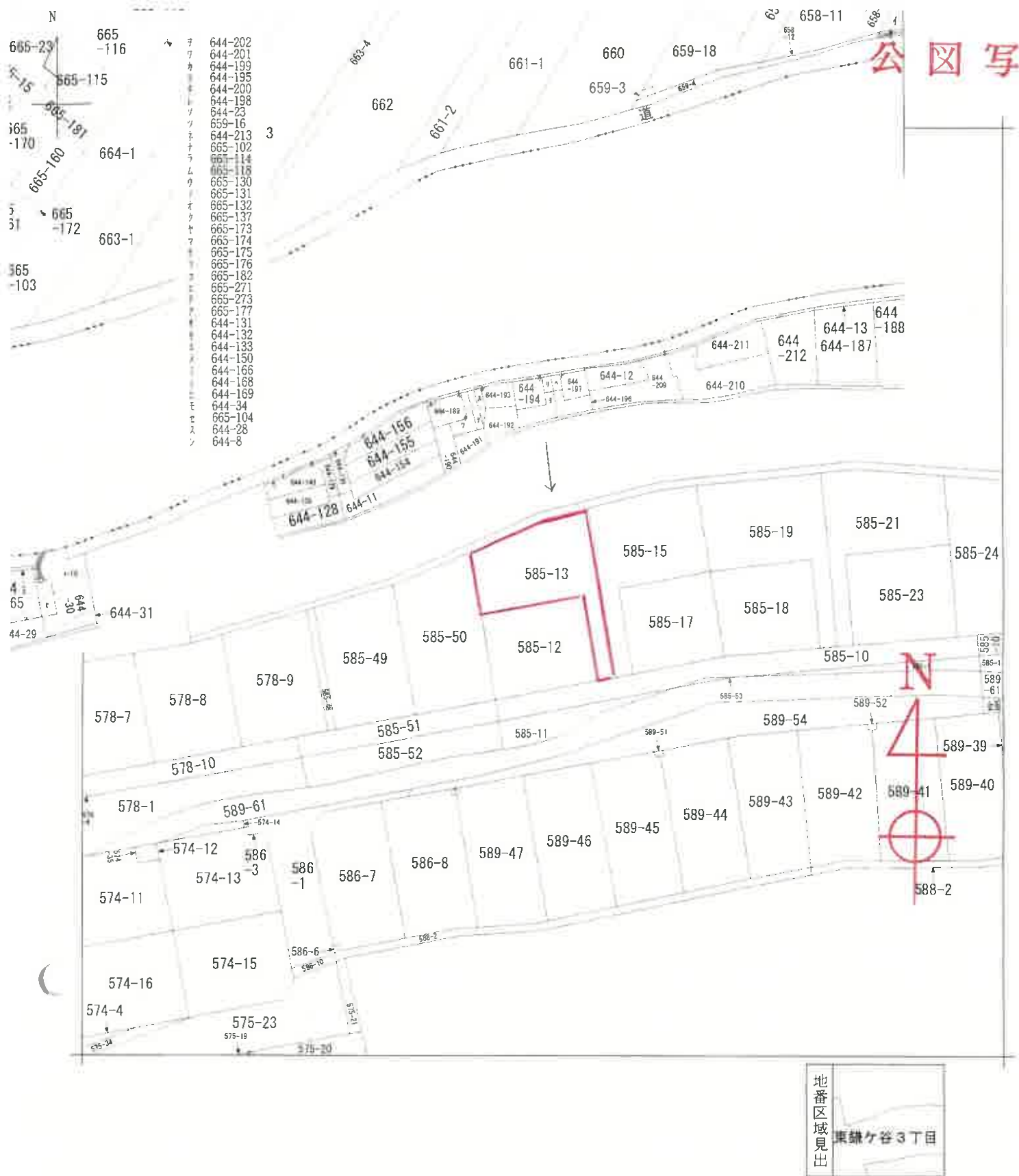
所 在	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷3丁目653番38 「東鎌ヶ谷3－17－17」
価 格	81,000円/㎡
位 置	新京成電鉄 鎌ヶ谷大仏駅 の北東方約 1.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	133㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北東5m道路
用途指定等	1低専(50/100)
地 域 の 概 要	小規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





請 求 部 分	所 在	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目				地 番	585番13			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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	昭和58年11月19日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

A3をA4に縮小

面積計算表

合計 204.39㎡

① 505-10	15.085 × 6.030 = 91.565
20.559 × 3.163 = 65.020	
20.559 × 8.462 = 174.050	
11.047 × 2.207 = 24.363	
計 355.612	
1/2 177.806	
② 505-14	12.023 × 2.211 = 26.502
12.023 × 2.213 = 26.616	
計 53.118	
1/2 26.559	
③ 505-15	15.164 × 7.405 = 112.213
17.262 × 3.321 = 57.431	
19.262 × 1.353 = 26.059	
17.542 × 8.642 = 151.630	
計 347.335	
1/2 173.667	
④ 505-16	12.024 × 2.212 = 26.597
12.024 × 2.216 = 26.645	
計 53.242	
1/2 26.621	
⑤ 505-18	17.926 × 10.070 = 180.654
17.926 × 0.481 = 8.604	
17.926 × 7.875 = 140.001	
11.718 × 2.216 = 25.967	
計 355.228	
1/2 177.614	
⑥ 505-20	12.190 × 2.220 = 27.061
12.190 × 2.215 = 27.008	
計 54.069	
1/2 27.034	

⑦ 505-21	12.367 × 4.348 = 53.717
12.367 × 2.105 = 26.032	
16.358 × 2.252 = 36.837	
16.358 × 7.731 = 126.477	
計 323.063	
1/2 161.531	
⑧ 505-22	12.207 × 2.217 = 27.087
12.207 × 2.222 = 27.123	
計 54.210	
1/2 27.105	
⑨ 505-23	10.543 × 9.047 = 95.385
10.543 × 9.191 = 96.927	
計 192.312	
1/2 96.156	
⑩ 505-10	11.78 × 0.331 = 3.900
10.250 × 0.081 = 0.830	
10.250 × 0.033 = 0.338	
17.312 × 0.716 = 12.405	
計 20.473	
1/2 10.236	
⑪ 505-17	17.404 × 0.614 = 10.685
17.404 × 0.628 = 10.950	
計 21.635	
1/2 10.817	
⑫ 505-12	10.014 × 0.216 = 2.163
10.014 × 9.173 = 91.868	
計 94.031	
1/2 47.015	

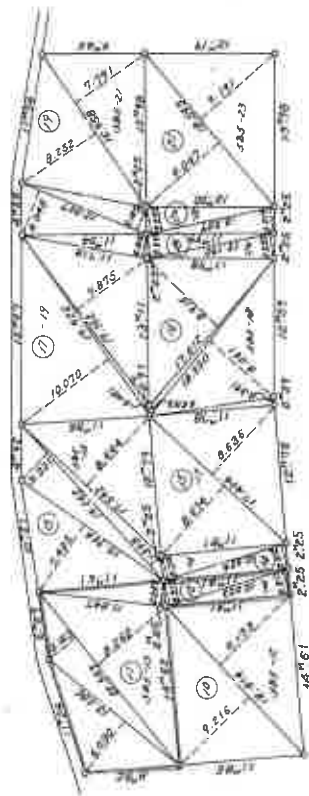
570016

東鎌ヶ谷3丁目新505-1, 12, 13, 15, 17~19, 21, 23

番 505-1
505-10 ~ 505-23

地 積 測 量 図 1枚目と同様

土地の所在 鎌ヶ谷市鎌ヶ谷字井草
東鎌ヶ谷3丁目



1/500

申請人

昭和58年2月 / 日作製

作製者 土地

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会刊)

(5/8)

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。

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)

336500

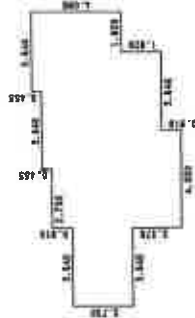
000000

建物図面
各階平面図

各階平面図

家屋番号
585 表 13

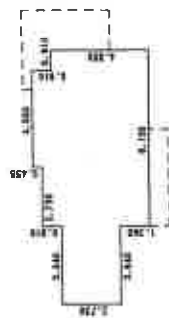
建物の所在
鎌ヶ谷市草壁4-3-8 585 表 13



1階

求積表

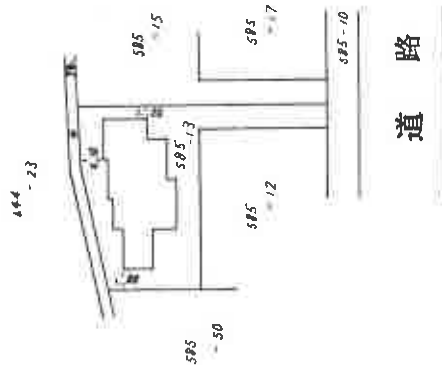
3.640 X	0.455	=	1.658200
7.280 X	0.455	=	3.312400
10.010 X	0.910	=	9.109100
13.650 X	2.275	=	31.053750
11.830 X	0.455	=	5.382650
8.190 X	1.365	=	11.179350
4.550 X	0.910	=	4.140500
合計			65.833950
床面積			65.83 m ²



2階

求積表

4.550 X	0.455	=	2.070250
7.280 X	0.455	=	3.312400
8.190 X	0.455	=	3.726450
11.830 X	2.730	=	32.295900
8.190 X	1.365	=	11.179350
合計			52.584350
床面積			52.58 m ²



土地家屋

作製者

申請人

250

500

(千葉土地家屋調査士会用品紙)

A3をA4に縮小

取 固

