

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 5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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 9月11日 午前 9時30分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 9月25日 午後 1時30分 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 9月12日 午前 9時00分から 令和 7年 9月17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 8月 5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）
1～3	12,690,000 10,152,000	一括	2,538,000	95,655	23,400
1	2,520,000				
2	60,000				
3	10,110,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 |
| | 地 番 | 6 4 4 番 1 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 |
| | 地 番 | 6 4 4 番 2 0 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 6 4 4 番地 1 9 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 番 1 9 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
2 階 4 2. 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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1～3】

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2】

地役権

範 囲 全部

要役地 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目644番195

設定日 平成30年8月6日

目 的 1 通行

2 工作物の設置禁止

3 樹木等の植栽禁止

地役権

範 囲 全部

要役地 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目644番196、同所644番197

設定日 平成30年10月2日

目 的 1 通行

2 工作物の設置禁止

3 樹木等の植栽禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

【物件番号1】

地番644番206、同番207、同番208を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 6 4 4 番 1 9 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 |
| | 地 番 | 6 4 4 番 2 0 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1. 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 6 4 4 番地 1 9 4 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 番 1 9 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
2 階 4 2. 1 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第27号
令和7年3月27日受理
令和7年5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 長 尾 亨

(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 6 4 4 番 1 9 4
地 目 宅地
地 積 1 1 0 . 0 7 平方メートル

- 2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
地 番 6 4 4 番 2 0 5
地 目 宅地
地 積 1 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 6 4 4 番地 1 9 4
家屋 番号 6 4 4 番 1 9 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 9 6 平方メートル
2 階 4 2 . 1 5 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	千葉県鎌ケ谷市東鎌ケ谷3-8-13-1			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」のとおり			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（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	「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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

そ の 他 の 事 項



1 土地について

① 物件1、2の土地は一体の宅地を形成し、物件3建物の敷地として利用されている。周囲はブロック塀、フェンス、道路縁石等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。

② 地役権の設定

- ・ 物件1土地に次のとおり要役地地役権が設定されている。
 目的：1通行、2工作物の設置禁止、3樹木等の植栽禁止、範囲：全部、
 承役地：644番206（22.70㎡）、644番207（22.56㎡）、
 644番208（1.12㎡）
- ・ 物件2土地に次のとおり地役権が設定されている。
 目的：1通行、2工作物の設置禁止、3樹木等の植栽禁止、範囲：全部、
 要役地：644番195（113.57㎡）、644番196（98.29㎡）、
 644番197（108.88㎡）

2 建物（物件3）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の苗字がローマ字で表示された表札がある。郵便受箱内に債務者兼所有者宛の郵便物が滞留している。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、需用家の名義は債務者兼所有者、契約終了日は令和7年1月8日である。
- ・ 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠し立入調査を実施した。立入調査したところ、建物内に債務者兼所有者宛の郵便物、書類入りファイルなどがある。主な家財道具は無い。若干ではあるが掃除道具、生活雑品、生活ゴミなどが残置されている。債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は認められない。
- ・ 以上の状況を総合判断し、債務者兼所有者が本建物を住居（空き家）として占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの剥がれ、落書き、床の小傷、損耗などが認められる。
- ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の水漏れ等の跡は特に見当たらない。

(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
■近隣住人	(4月21日調査時) ① 1年位前に家財を搬出していました。以後、人の出入りはありません。 ② 近隣住人に、引っ越しの挨拶などはありません。 ③ 通路部分の通行について、特に制限はありません。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月1日（火） 13：35－13：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年4月1日（火）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（4月14日回答書 受理）
7年4月21日（月） 13：30－14：35	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
7年5月7日（水） 8：30－8：35	法務局	土地登記事項証明書申請
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

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

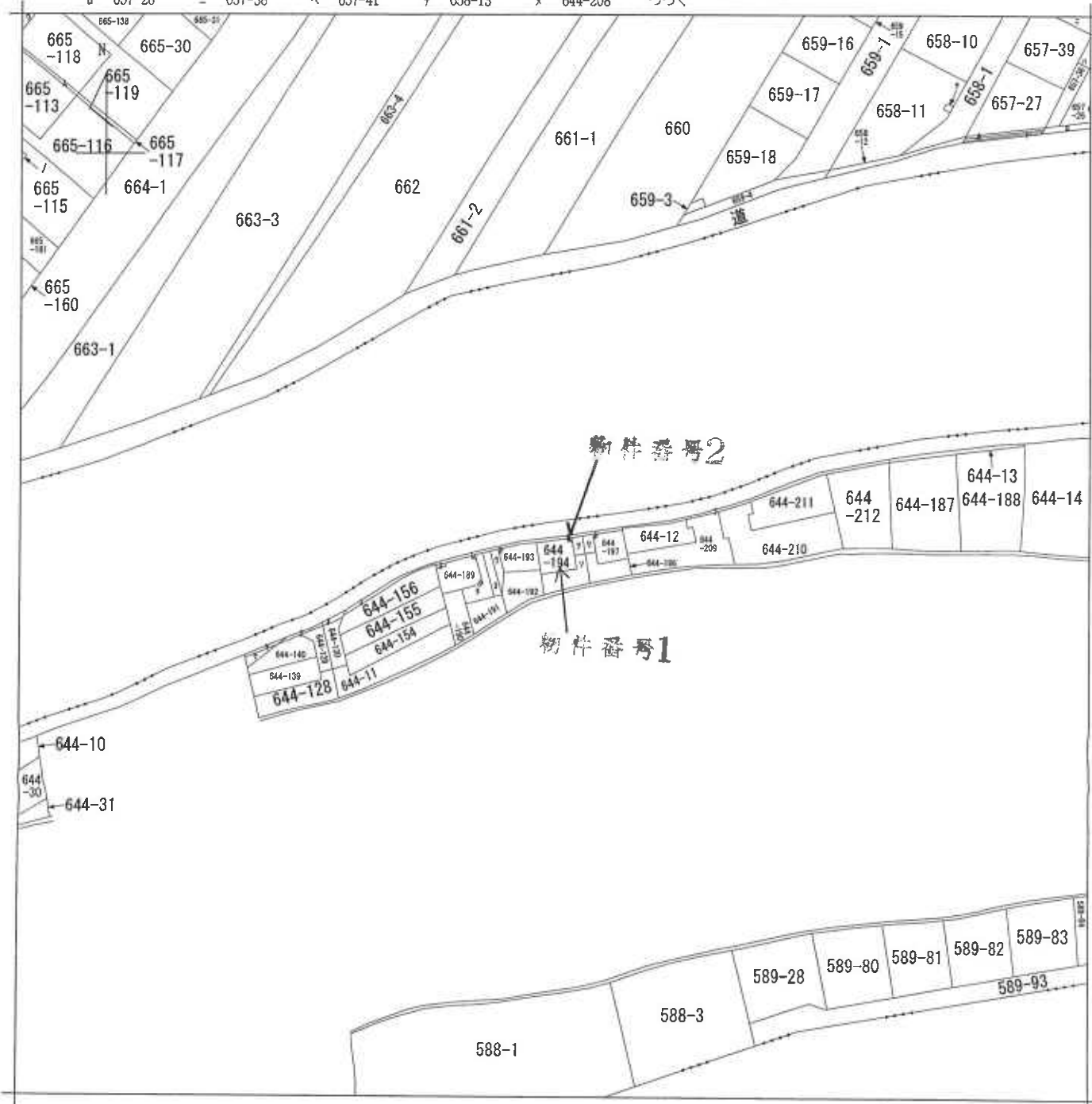
☒ 令和7年4月21日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 657-25 ハ 657-35 ホ 657-40 ト 657-42 リ 644-207 ル 644-205 = 物件番号2
 ロ 657-28 ニ 657-38 ヘ 657-41 チ 658-13 ヌ 644-208 ッつく



(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。



請求 部分	所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目				地 番	644番194				
出力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日					備 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 3判をA 4判に縮小

令和7年2月13日

千葉地方法務局市川支局

地図整理番号:M32198

登記官

(6 枚目)

ヲ 644-206
ワ 644-203
カ 644-204
キ 644-202
ク 644-201
ケ 644-199
コ 644-195
サ 644-200
シ 644-198
ス 644-23
セ 644-213
ソ 665-114
タ 665-133
チ 665-23
ツ 644-131
テ 644-132
ト 644-133
ナ 644-150
ネ 644-34
ノ

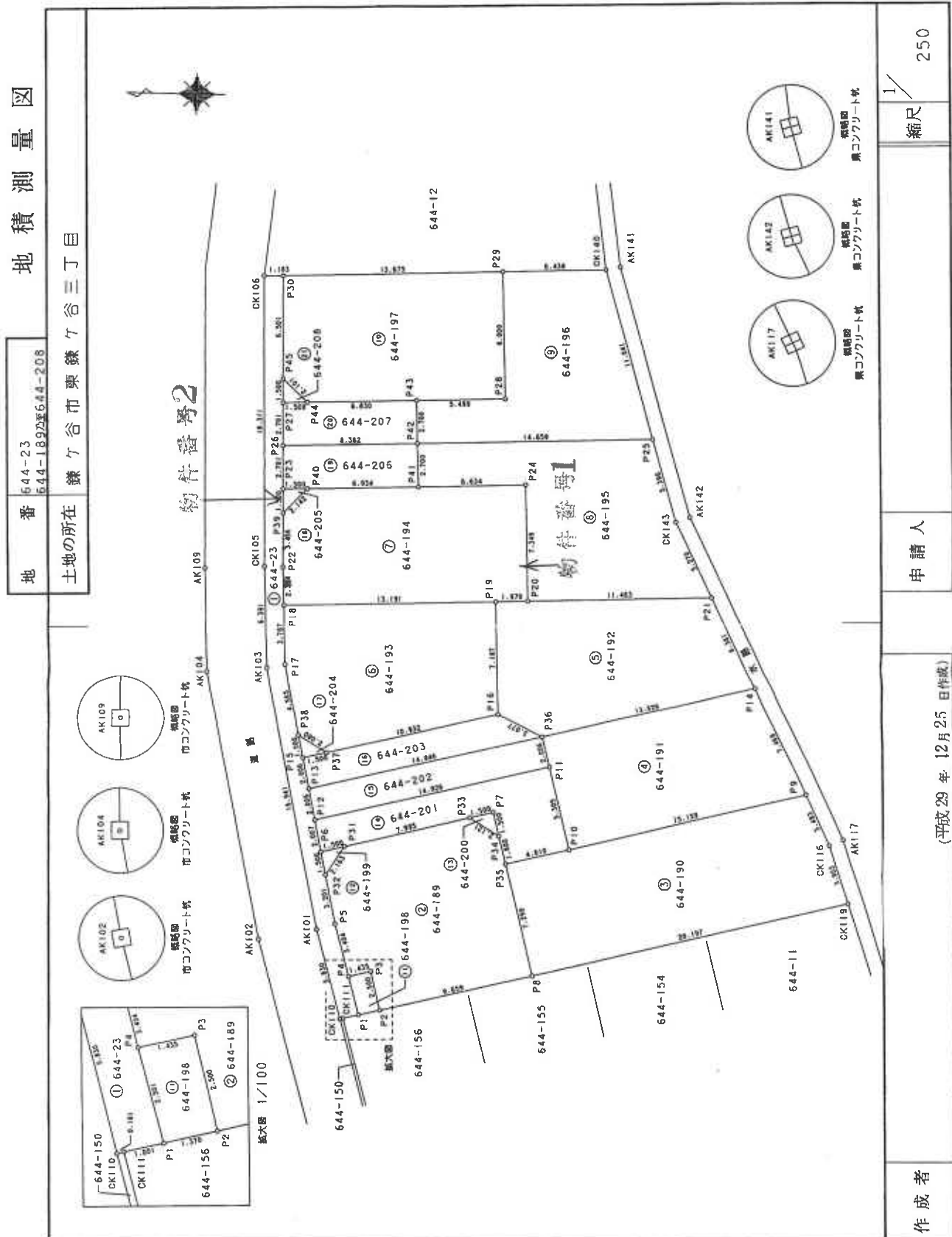
A 3判をA 4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 千葉地方法務局市川支局

登記官

(8 枚目)

A 3判をA 4判に縮小



(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 千葉地方方法務局市川支局

陈品如

地積測量圖

644-23
644-189乃至644-208

鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目

表 10-1-1 续

地 産 別 店	644-23		Yn	(Xn+1-Xn-1)Yn	観 界 要
	Xn				
CK111	847.960	928.415	-1063.035175	底コンクリート杭	
P1	846.990	928.663	1866.526281	断層点	
P4	847.673	931.059	1499.952159	断層点	
P5	848.601	934.344	4153.158080	断層点	
P17	852.118	950.758	3598.1619030	断層点	
P22	852.386	956.933	652.628306	断層点	
P30	852.800	975.287	1556.556052	断層点	
CK106	853.982	975.238	729.478024	底コンクリート杭	
CK105	853.548	956.932	-697.603428	底コンクリート杭	
AK103	853.253	950.548	-3630.142812	底コンクリート杭	
AK101	849.729	933.978	-4780.093404	底コンクリート杭	
CK110	848.135	928.370	-1642.286530	底コンクリート杭	
合 計		928.370	110.701021		
地 産 別 店		928.370	55.3505105		
地 産 別 店		928.370	55.35		

地 點	644-189		Yn	IXn+1-Xn-1) Yn	總 平 量
	Xn	Yn			
P5	848.601	934.344		-1494.016056	總平量
P4	847.673	931.069		-2158.217942	總平量
P3	846.283	931.425		-1872.164250	總平量
P2	845.563	929.003		-9268.662931	總平量
P8	836.306	931.400		-7029.273600	總平量
P55	838.116	938.471		2118.129304	總平量
P34	838.563	940.215		2136.158480	總平量
P33	840.368	941.296		9008.202720	總平量
P31	848.133	939.313		8344.055692	總平量
P32	849.272	937.474		438.737832	總平量
總 平 量				223.757792	
總 平 量				111.87	

場所	544-190		Yn	Y(Xn+1-Xn-1)	Yn	場所
	測定	Xn				
P8	836.306	831.400		-19909.606400	836.306	鹿野
DK119	816.740	835.410		-71735.368590	816.740	鹿野
DK116	818.007	940.102		2637.926212	818.007	鹿野
P9	819.546	943.227		15302.914848	819.546	鹿野
P10	834.231	939.466		17445.883620	834.231	鹿野
P35	838.116	938.471		1947.327325	838.116	鹿野
		総和	144.5395075			鹿野
		標準偏差	144.53			鹿野

地 點	544-191	$\bar{X}_N$	Y_N	$\{X_N + -X_N - 1 \}$	Y_N	統 計 值
湖 底		822.845	949.928		計算值	
P14		819.546	943.227	-15672.852072	計算值	
P9		834.231	939.456	10739.582622	計算值	
P10		835.547	944.605	15032.393466	計算值	
P11		836.045	946.548	1713.513470	計算值	
P36				-12023.052695	計算值	
			總 值	-210.423210		
			總 值	105.2116050		
			總 值	105.21		

地 點	644-192	Yn		$(Xn+1-Xn-1)Yn$	境界線
		Xn	Yn		
P16	838.804	947.911	-2899.653749	折轉點	
P36	836.045	946.548	-15105.959532	折轉點	
P14	822.845	949.928	-9862.152496	折轉點	
P21	825.683	955.653	13657.237023	折轉點	
P20	837.136	953.174	12838.497354	折轉點	
P19	839.104	955.092	1593.093456	折轉點	
總 面 積		221.052436			
面 積 備		110.5262180			
面 積 備		110.52			

地 點	644-193		Yn	$(Xn+1-Xn-1)$	Yn	說 明 點
	測 點	Xn				
P17	852-118	950-758	-1065.799718			計算點
P38	851-152	946-294	-2577.704856			計算點
P37	849-394	945-199	-111680.769242			計算點
P16	838-804	947-911	-8754.004190			計算點
P19	839-104	955-092	12873.685068			計算點
P18	852-283	954-541	12422.396574			計算點
管 道 間					217.603656	
管 道 間					108.9018180	
管 道 間					108-30	

地 點	644-194		Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	誤 差
	測 定	Xn			
P22	852.386		956.933	173.204873	計算點
P39	852.464		950.388	-1332.058156	計算點
P40	850.999		961.951	-8073.654743	計算點
P41	844.071		962.240	-13044.125340	計算點
P24	837.443		962.517	-6672.055395	計算點
P20	837.136		955.174	1586.544014	計算點
P19	839.104		955.092	14466.778324	計算點
P18	852.283		954.541	12678.213562	計算點
密 度 數				-220.152761	
密 度 值				110.0763805	
				110.07	市

作者

(平成29年12月25日作成)

人
體
中

尺蠖

一 即 湘 北 岸

A 3判をA 4判に縮小

(9 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 千葉地方裁判所市川支部

登記官

(10枚目)

地積測量図

地番 644-23
644-18925644-208

土地の所在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目

⑭ 地番 644-203

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P37	849.394	945.199	-11383.031557	境界線
P16	838.804	947.911	-12653.663939	境界線
P36	836.045	946.548	11001.727404	境界線
P13	850.427	942.865	13956.287730	境界線
P15	850.847	944.827	-976.066291	境界線
合算値			-54.686653	
地積			27.3433265	m ²

⑮ 地番 644-204

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P37	849.394	945.199	-297.737685	境界線
P15	850.847	944.827	1670.454136	境界線
P36	851.162	946.294	-1374.965182	境界線
合算値			-2.248731	
地積			1.1243655	m ²

⑯ 地番 644-205

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P23	852.498	961.888	-1409.165920	境界線
P40	850.999	961.951	-32.706334	境界線
P39	852.464	960.388	1439.621612	境界線
合算値			-2.250642	
地積			1.1253210	m ²

⑰ 地番 644-206

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P26	852.559	964.588	-8019.584632	境界線
P42	844.184	964.938	-8190.393744	境界線
P41	844.071	962.240	5557.665600	境界線
P40	850.999	961.951	8106.361077	境界線
P23	852.498	961.888	1500.545280	境界線
合算値			-45.406419	
地積			22.7032095	m ²

⑱ 地番 644-207

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P26	852.559	964.588	8137.264368	境界線
P27	852.620	967.288	-1390.960144	境界線
P44	851.121	967.351	-8051.262373	境界線
P43	844.297	967.636	-6712.490932	境界線
P42	844.184	964.938	7972.317756	境界線
合算値			-45.131325	
地積			22.5656625	m ²

⑲ 地番 644-208

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P27	852.620	967.288	1482.852504	境界線
P45	852.654	968.768	-1452.213212	境界線
P44	851.121	967.351	-32.889934	境界線
合算値			-2.250642	
地積			1.1253210	m ²

地積 1222.0795625

経緯の測量：任意性測量 測量年月日 平成29年12月25日

測点名	X	Y	座標	引点
AK102	853.309	933.258	市コソクリート	市コソクリート
AK104	856.966	950.202	市コソクリート	市コソクリート
AK109	857.232	956.736	市コソクリート	市コソクリート
AK117	817.142	940.496	市コソクリート	市コソクリート
AK141	831.807	976.313	市コソクリート	市コソクリート
AK142	827.129	950.694	市コソクリート	市コソクリート

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成29年12月25日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年9月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月13日 千葉地方法務局市川支局

登記官

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：W32200

各階平面図 建物図面図

家屋番号 644番194

建物の所在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目644番地194

物件番号3

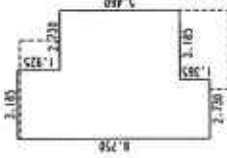
1 階



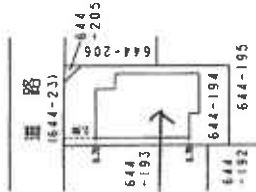
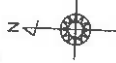
1 階平面図の寸法と面積計算表

1 階平面図の寸法と面積計算表

2 階



2 階平面図の寸法と面積計算表



物件番号3

作成者

縮尺 1/250

申請人

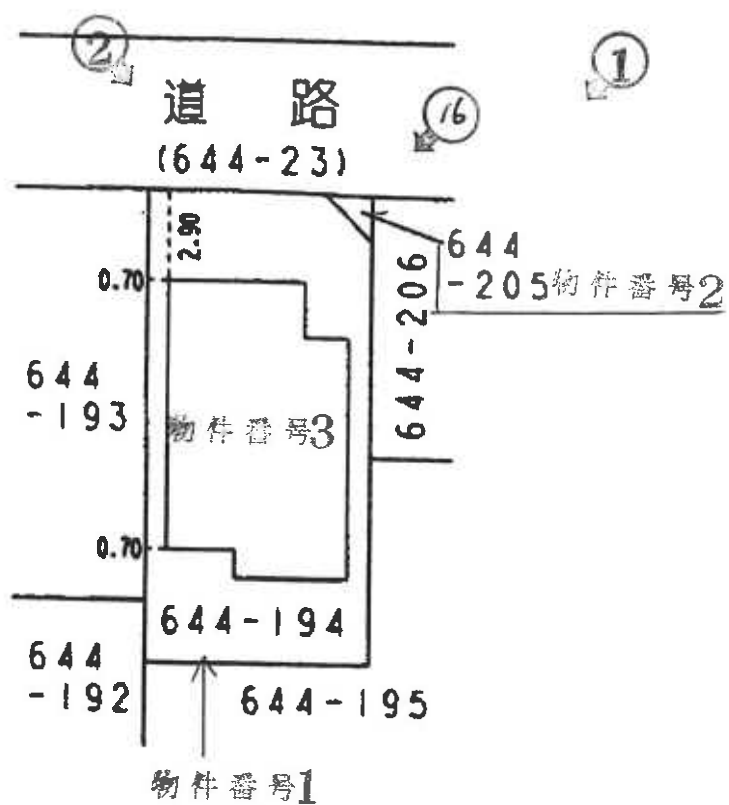
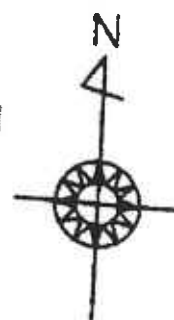
縮尺

1/500

(表裏別)

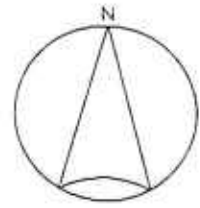
土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向

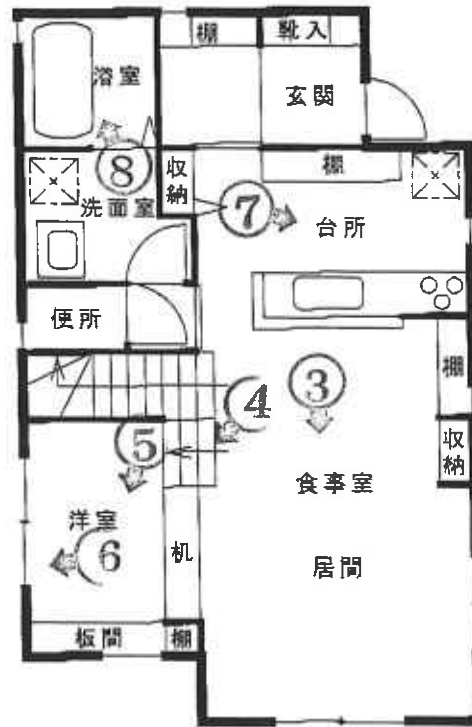


建物間取図

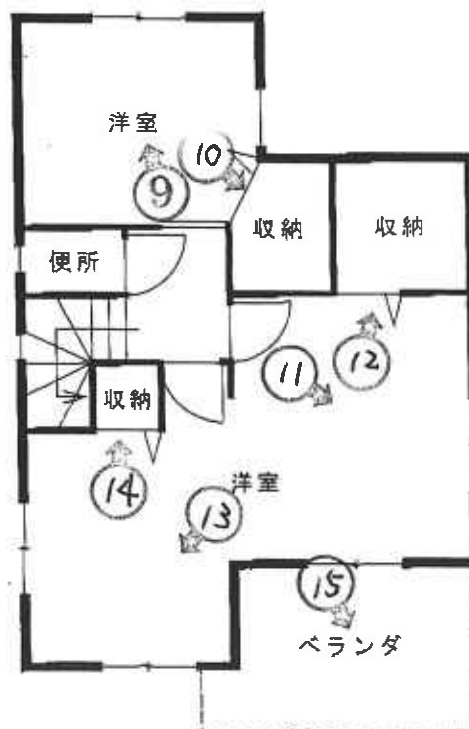
○ 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

(13 枚目)

1



2



3



4



5



6

落書き



7



8



9



10



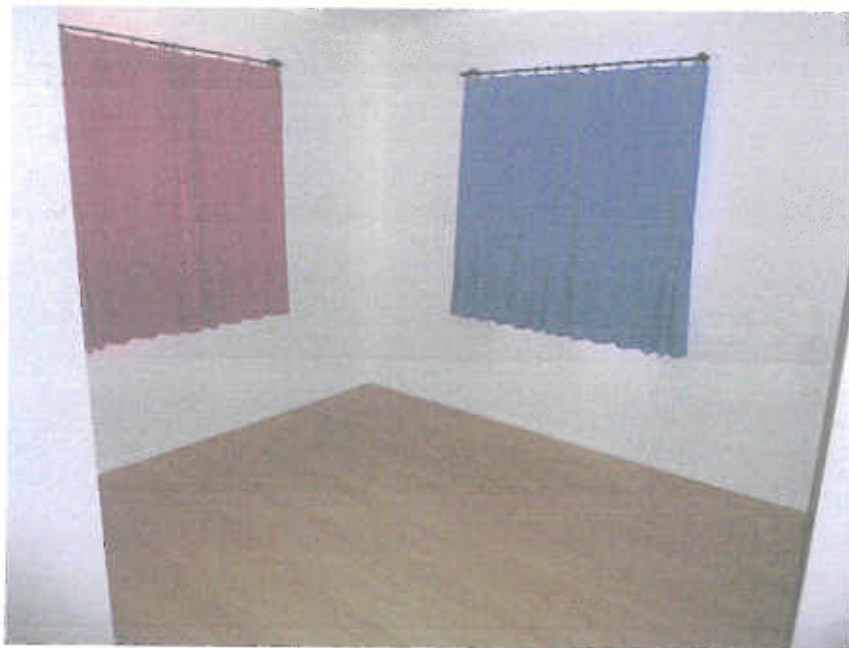
1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6

物件 3 建物

物件 1 土地 (敷地)



物件 2 土地

令和 7 年（ケ）第 27 号

令和 7 年 4 月 21 日 現地調査

令和 7 年 4 月 21 日 評価

第 5653 号 発行番号

令和 7 年 5 月 8 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 1 2, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 0, 1 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3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3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
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示：東鎌ヶ谷3-8-13-1
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 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
 地 番 6 4 4 番 1 9 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 0. 0 7 平方メートル

- 2 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目
 地 番 6 4 4 番 2 0 5
 地 目 宅地
 地 積 1. 1 2 平方メートル

- 3 所 在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目 6 4 4 番地 1 9 4
 家屋 番号 6 4 4 番 1 9 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
 2 階 4 2. 1 5 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・2 ）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「鎌ヶ谷大仏」駅から北東方へ約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 宅地造成等工事規制区域（令和7年5月26日規制開始） 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（北）， 間口（約7.3m），奥行（約15.1m） 地積（登記地積111.19㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約4.8m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路と概ね等高。）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況 等	物件1・2は物件3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：あり 下水道：あり
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（鎌ヶ谷市水害ハザードマップ）内にある。 ・ 墓地に近接している。 ・ 物件1には要役地地役権（目的：1通行，2工作物の設置禁止，3樹木等の植栽禁止，範囲：全部，承役地：644番206(22.70㎡)，644番207(22.56㎡)，644番208(1.12㎡)）が付随している。 ・ 物件2には地役権（目的：1通行，2工作物の設置禁止，3樹木等の植栽禁止，範囲：全部，要役地：644番195(113.57㎡)，644番196(98.29㎡)，644番197(108.88㎡)）が設定されている。

2 建物の概況及び利用状況等（ 物件3 ）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年8月3日新築 約 7年 約13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 ビニールクロスほか ビニールクロス、合板ほか フローリング、カーペットほか 電気、水道、都市ガス、下水道ほか
床面積（現況）	延94.11㎡（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 3LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る（落書き等がある。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（H30.1.17第SJK-KX175632030号）、検査済証交付（H30.8.3）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・2（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	79,400	1.00	110.07	0.90	7,866,000
2	79,400	1.00	1.12	0.90	80,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（鎌ヶ谷(県)－5)

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$81,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/103 = 79,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：間口・奥行の関係-0.02

要役地地役権が付随する部分・地役権設定部分を含む+0.02

$(1-0.02) \times (1+0.02)=1.00$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

② 物件3（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
3	140,000	94.11	0.601	7,918,000

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7年，経済的残存耐用年数13年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (7 \div (13 + 7))) \times (1 - 0.10) = 0.601$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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	7,866,000	0.60	4,720,000

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	7,866,000	-4,720,000	1.00	1.00	0.80	2,520,000
2	80,000	-	1.00	1.00	0.80	60,000
3	7,918,000	+4,720,000	1.00	1.00	0.80	10,110,000
一 括 価 格 (合 計)						12,690,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

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

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 東武野田線「鎌ヶ谷大仏」駅から1,300m

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 第1種低層住居専用地域（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
- 3 地積測量図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

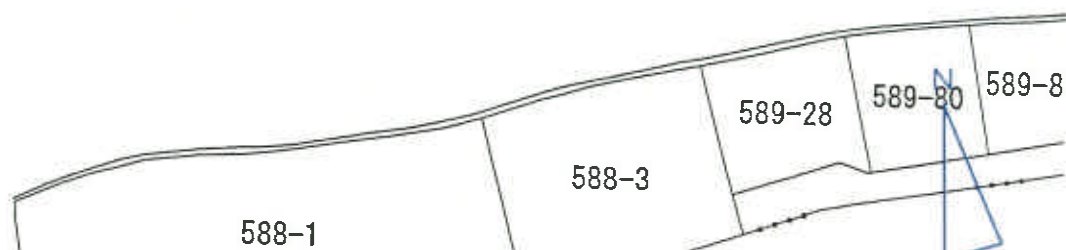
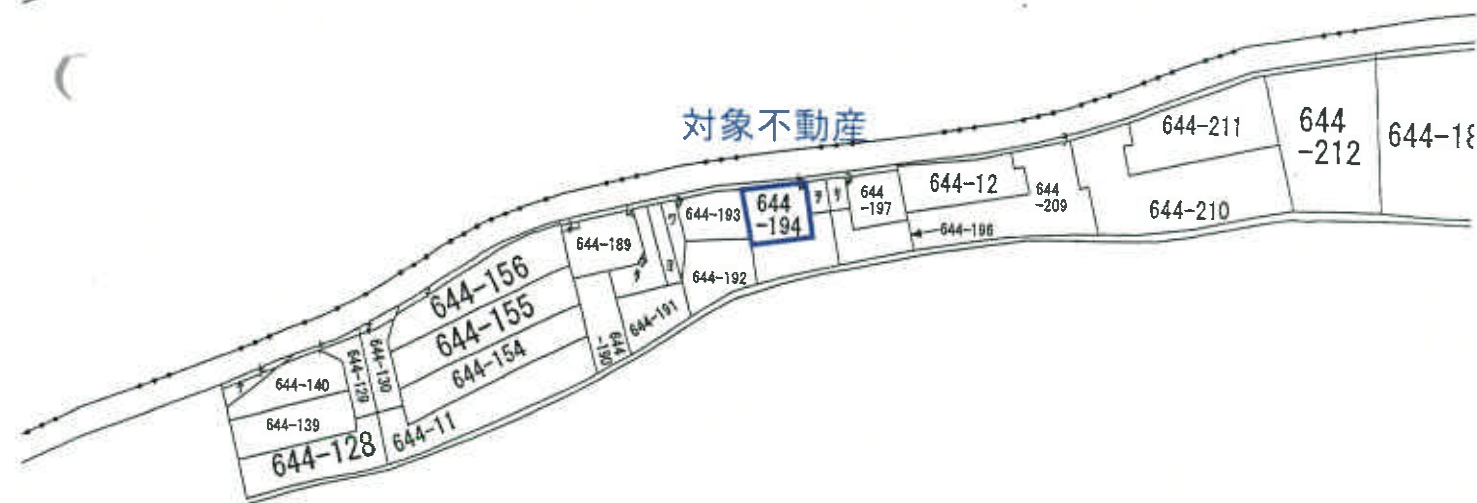
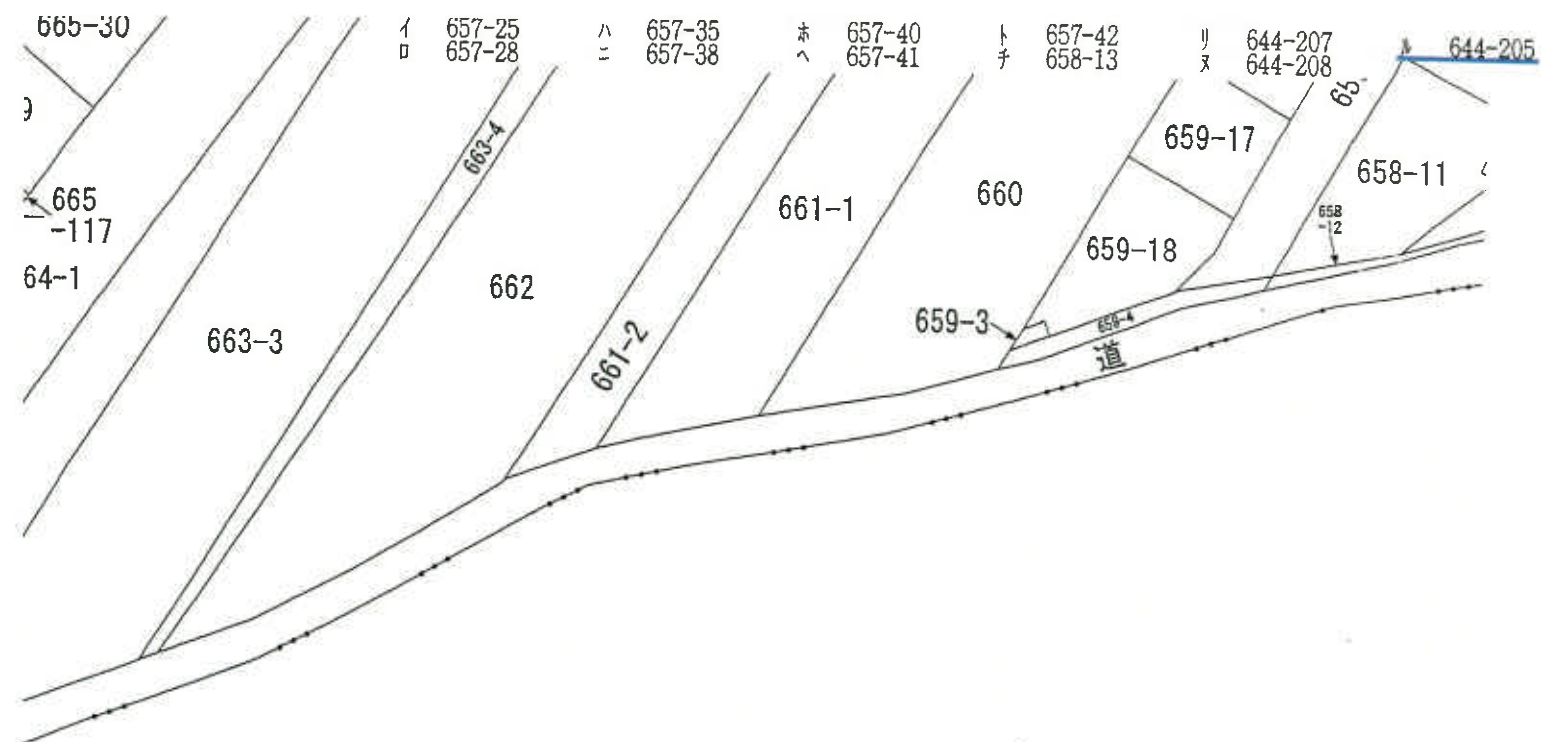
以 上



対象不動産

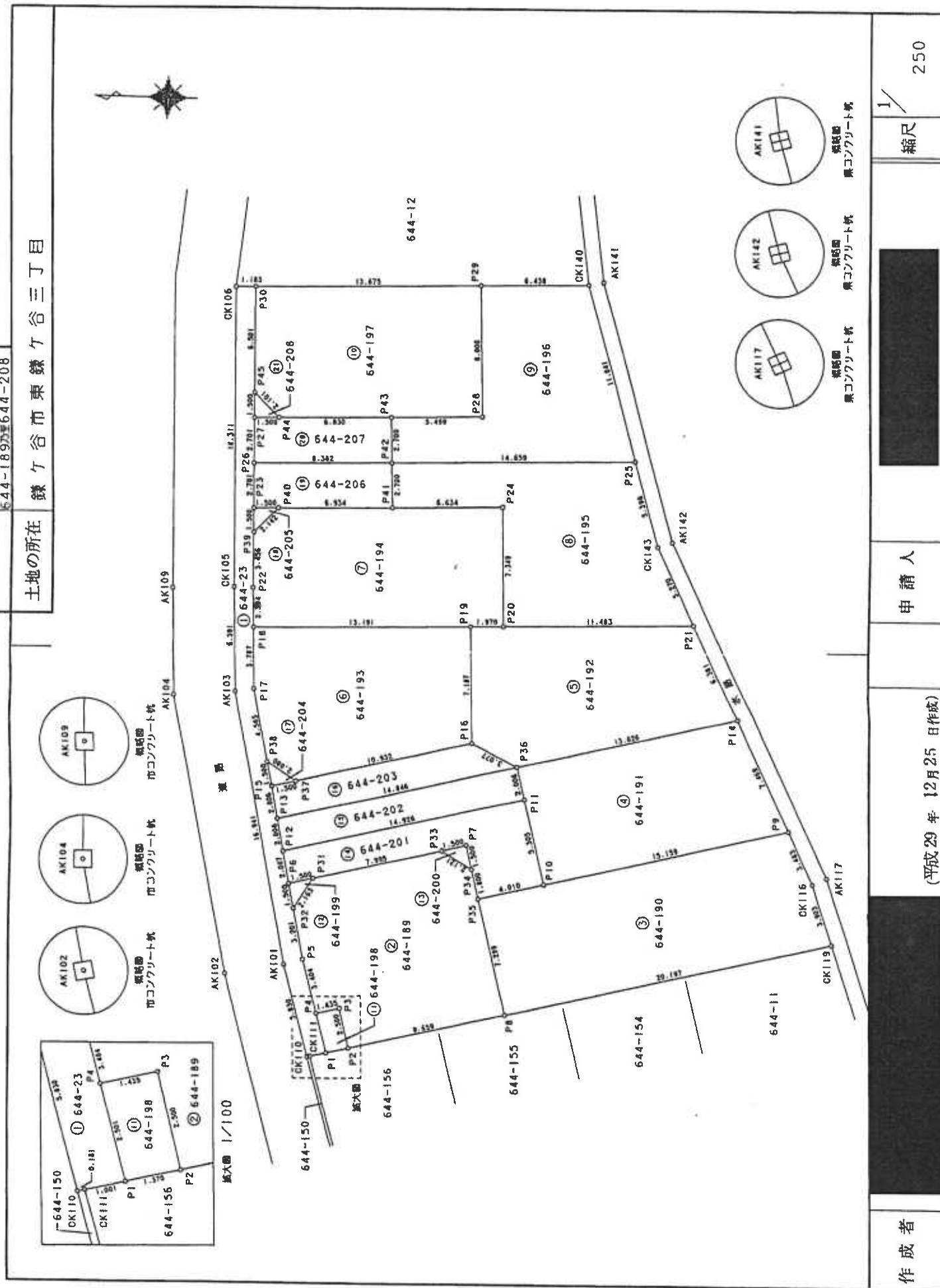
所在位置略図

スーパーマッフルデジタル17
株式会社昭文社



1
600

公 図 写



土地の所在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目

座 標 変 換 表

①

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-23	CK111	847.960	928.415	-1063.035175	境界点
	P1	846.990	928.663	-266.526281	計算点
	P4	847.673	931.069	1499.952159	計算点
	P5	848.601	934.344	4153.159080	計算点
	P17	852.118	950.756	3598.619030	計算点
	P22	852.386	956.933	652.626306	計算点
	P30	852.800	975.287	1556.598052	計算点
	CK106	853.982	975.238	729.478024	市コンクリート杭
	CK105	853.548	956.932	-697.603428	市コンクリート杭
	AK103	853.253	930.948	-3630.142812	市コンクリート杭
	AK101	849.729	933.978	-4780.099404	市コンクリート杭
	CK110	848.135	928.370	-1642.286530	市コンクリート杭
		延 面 積	110.701021		
		地 積	55.3505105		m ²

②

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-189	P5	848.601	934.344	-1494.016056	計算点
	P4	847.673	931.069	-2158.217942	計算点
	P3	846.283	931.425	-1872.164250	計算点
	P2	845.663	929.003	-9268.662931	計算点
	P8	836.306	931.400	-7029.275800	計算点
	P35	838.116	938.471	2118.129047	計算点
	P34	838.563	940.215	2136.168480	計算点
	P33	840.388	941.296	9008.202720	計算点
	P31	848.133	939.313	8344.856692	計算点
	P32	849.272	937.474	438.737832	計算点
		延 面 積	223.757792		
		地 積	111.8788960		m ²

③

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-190	P8	836.306	931.400	-19909.606400	計算点
	CK119	816.740	936.410	-17135.366590	市コンクリート杭
	CK116	818.007	940.102	2637.926212	市コンクリート杭
	P9	819.546	943.227	15302.914848	計算点
	P10	834.231	939.466	17445.883620	計算点
	P35	838.116	938.471	1947.327325	計算点
		延 面 積	289.079015		
		地 積	144.5395075		m ²

④

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-191	P14	822.845	949.928	-15672.862072	計算点
	P9	819.546	943.227	10739.582622	計算点
	P10	834.231	939.466	15032.395466	計算点
	P11	835.547	944.605	1713.513470	計算点
	P36	836.045	946.548	-12023.052696	計算点
		延 面 積	-210.423210		
		地 積	105.2116050		m ²

⑤

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-192	P16	838.804	947.911	-2899.659749	計算点
	P36	836.045	946.548	-15105.959532	計算点
	P14	822.845	949.928	-9862.152496	計算点
	P21	825.663	955.653	13657.237023	計算点
	P20	837.136	955.174	12838.493734	計算点
	P19	839.104	955.092	1593.093456	計算点
		延 面 積	221.052436		
		地 積	110.5262180		m ²

⑥

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-193	P11	852.118	950.756	-1065.799718	計算点
	P38	851.162	946.294	-2577.704856	計算点
	P37	849.394	945.199	-11660.769242	計算点
	P16	838.804	947.911	-9754.004190	計算点
	P19	839.104	955.092	12873.685068	計算点
	P18	852.283	954.541	12422.396574	計算点
		延 面 積	217.803636		
		地 積	108.9018180		m ²

⑦

地 番	測 点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界 値
644-194	P22	852.386	956.933	173.204873	計算点
	P39	852.464	960.168	-1332.058156	計算点
	P40	850.999	961.951	-8073.654743	計算点
	P41	844.071	962.240	-13044.125440	計算点
	P24	837.443	962.517	-6675.053395	計算点
	P20	837.136	955.174	1586.544014	計算点
	P19	839.104	955.092	14466.778524	計算点
	P18	852.283	954.541	12678.213562	計算点
		延 面 積	-220.152761		
		地 積	110.0763805		m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成29年12月25日作成)

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地 積 測 量 図

地 番 644-
644-109乃至644-208

土地の所在 鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目

⑬ 地番 644-203

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P37	849.394	945.199	-11363.031557	境界点
P16	838.804	947.911	-12653.663939	境界点
P36	836.045	946.548	11001.727404	境界点
P13	850.427	942.865	13956.287730	境界点
P15	850.847	944.827	-976.006291	境界点
		低 面 積	-54.686653	
		地 積	27.3433265	
		地 積	27.34	m ²

⑭ 地番 644-204

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P37	849.394	945.199	-297.737685	境界点
P15	850.847	944.827	1670.454136	境界点
P38	851.162	946.294	-1374.965182	境界点
		低 面 積	-2.248731	
		地 積	1.1243655	
		地 積	1.12	m ²

⑮ 地番 644-205

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P23	852.498	961.888	-1409.165920	境界点
P40	850.999	961.951	-32.708334	境界点
P39	852.464	960.388	1439.621612	境界点
		低 面 積	-2.250642	
		地 積	1.1253210	
		地 積	1.12	m ²

⑯ 地番 644-206

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P26	852.559	964.588	-8019.584632	境界点
P42	844.184	964.938	-8190.393744	境界点
P41	844.071	962.240	6557.665600	境界点
P40	850.999	961.951	8106.361077	境界点
P23	852.498	961.888	1500.545280	境界点
		低 面 積	-45.406419	
		地 積	22.7032095	
		地 積	22.70	m ²

⑰ 地番 644-207

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P26	852.559	964.588	8137.264368	境界点
P27	852.620	967.288	-1390.960144	境界点
P44	851.121	967.351	-8051.262373	境界点
P43	844.297	967.636	-6712.490932	境界点
P42	844.184	964.938	7972.317756	境界点
		低 面 積	-45.131325	
		地 積	22.5656625	
		地 積	22.56	m ²

⑱ 地番 644-208

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	境界線
P27	852.620	967.288	1482.852504	境界点
P45	852.654	968.788	-1452.213212	境界点
P44	851.121	967.351	-32.889934	境界点
		低 面 積	-2.250642	
		地 積	1.1253210	
		地 積	1.12	m ²

緯 度 1222.0796625

産額の測量 : 任意経緯 測量年月日 平成 29 年 12 月 25 日

測点名	X	Y	座 標	引 取 点
AK102	853.309	933.258	市コンクリート杭	
AK104	856.966	950.202	市コンクリート杭	
AK109	857.232	956.736	市コンクリート杭	
AK117	817.142	940.496	市コンクリート杭	
AK141	831.807	976.313	市コンクリート杭	
AK142	827.129	960.694	市コンクリート杭	

作成者

(平成 29 年 12 月 25 日作成)

申請人

縮尺 1/

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。(千葉県土地家屋調査士会所属)

各階平面図 建物図面

家屋番号	644番194
建物の所在	鎌ヶ谷市東鎌ヶ谷三丁目644番地194

1階

求積表

3.640 × 7.735	=	28.155400
2.275 × 6.825	=	15.526875
4.550 × 1.820	=	8.281000
合計床面積		51.963275
		51.96 ㎡

2階

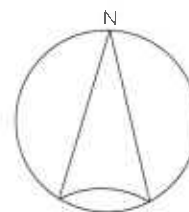
求積表

2.730 × 1.365	=	3.726450
5.915 × 5.460	=	32.295900
3.185 × 1.925	=	6.131125
合計床面積		42.153475
		42.15 ㎡

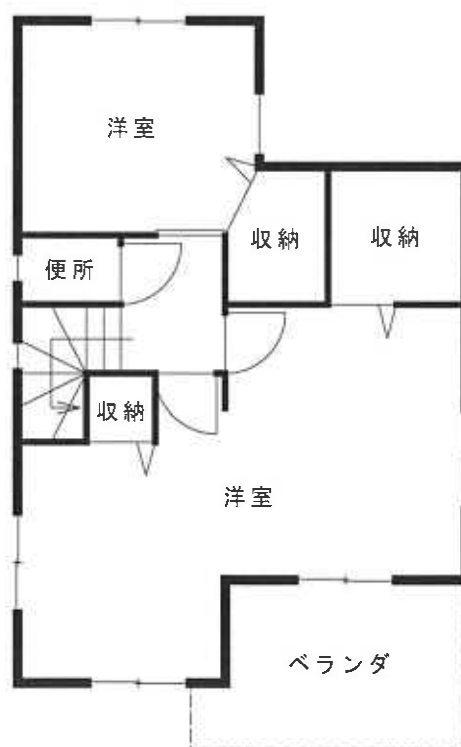
作成者		縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

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