

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 三 戸 武 志

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 8年 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 香取市高萩字中上
 地 番 1399番5
 地 目 宅地
 地 積 263.31平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地, 一部公衆用道路
- 2 所 在 香取市高萩字中上
 地 番 1399番31
 地 目 宅地
 地 積 582.11平方メートル
- 3 所 在 香取市高萩字中上1399番地31、1399番地5
 家屋 番号 1399番31
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 90.39平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 72.87平方メートル
 (現況)



物件目録

種 類 物置



物件明細書

令和 8年 2月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野裕介

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1～3】

なし

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, 2】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、井戸使用と推定されるどころ、水質汚染が疑われるため上水道整備を行う場合に引込費用等を要すること、敷地内にペット等の埋葬がされている可能性があること、室内に遺骨と推測される骨壺が残置されていること等を考慮して定められている。

《 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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、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 香取市高萩字中上
地 番 1399番5
地 目 宅地
地 積 263.31平方メートル
(現況)
地 目 宅地, 一部公衆用道路
- 2 所 在 香取市高萩字中上
地 番 1399番31
地 目 宅地
地 積 582.11平方メートル
- 3 所 在 香取市高萩字中上1399番地31、1399番地5
家屋 番号 1399番31
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 90.39平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 72.87平方メートル
(現況)



物 件 目 録

種 類 物置



令和7年(ケ)第332号
令和7年10月14日受理
令和7年12月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田中 剣 吾

(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 香取市高萩字中上
地 番 1399番5
地 目 宅地
地 積 263.31平方メートル
- 2 所 在 香取市高萩字中上
地 番 1399番31
地 目 宅地
地 積 582.11平方メートル
- 3 所 在 香取市高萩字中上1399番地31、1399番地5
家屋 番号 1399番31
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 90.39平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 72.87平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土 地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1、2) □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 □地図(法第14条第1項)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1(宅地部分)及び2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	・物件1の一部は、現況において道路提供されているものと推定する(後記参照)。 ・「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異なる(□主たる建物 ■附属建物符号1) ■種 類:物置 □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 上記の者が主たる建物を居宅(空き家)として、附属建物符号1を物置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 [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	■概ね建物図面(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

■物件1及び2について

- 1 (1) 物件1及び2土地は、物件3の主たる建物(写真③参照)及び附属建物符号1(写真④参照)の敷地等として一体的に利用されており、南西側が現況有効幅員約3メートル(平均)の法定外道路(赤道)に接する(写真①②参照)。物件1土地の西側部分は舗装されて南西側道路と一体化し、現況、道路の一部になっているものと推定する(写真⑤参照)。また、公団上、物件2土地の北東～東側も道路に接するが、物件2土地の北東～東側部分の現況は竹藪となっており、道路としては利用されていない様子であった。南西側に駐車スペースがあり、長期間放置された状態と推測される自動車1台が駐車している。当職の調査では、当該自動車の登録上の所有者は法人であり、使用者欄には債務者兼所有者の氏名が記載されていた。
- (2) 物件1及び2土地内は高低差があり、物件3の主たる建物と附属建物符号1の間に約1メートル程度の段差が見られ(写真⑥参照)、その一部に土砂の流出を防ぐためと推測されるブルーシートが敷かれている。また、物件2土地の南側部分は概ね東方向に緩やかな下り斜面となっている。
- 2 (1) 物件1及び2土地と南西側道路との境界付近には境界標がなく、一部は南西側道路と一体化しているため、境界線は判然としない。なお、物件2土地と南西側道路及び南側隣接地(1399番19)との境界付近の一部にフェンスが存在する。
- (2) 物件1及び2土地の南西側を除いた各境界付近は竹藪となっているため立ち入りが困難であり、境界線は未確認である。
- 3 物件2土地内には、井戸ポンプ(推測)やブロックが積まれた簡易な焼却炉(推測)が存在し、使用されなくなった電化製品等が放置されている。また、物件1及び2土地の北端付近には電源引込支柱が立っている。なお、物件1及び2土地内は雑草が密集して立ち入ることができなかった箇所もあるため、他にも廃棄物や地下埋設物等(動物の死骸を含む)が存在する可能性も否定できない。

■物件3の主たる建物について

- 1 主たる建物内には、家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在するが、立入調査時に電気の供給が停止しており、内部の様子から人が生活している実態は認められない(写真⑦⑧参照)。内部は、大量の家財道具やゴミが存在していたため、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。和室1には大量のペットケージが置かれているが(写真⑨参照)、内部に動物やその死骸らしき物は確認されなかった。
- 2 主たる建物は、新築から約42年が経過して全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)以外にもペットの糞尿等によると思われる床の汚損や以下の損傷も見られた。
 - ・玄関、和室1、浴室等の天井材が剥離し(写真⑩参照)、一部は欠落している。
 - ・洋室1の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある。
 - ・洋室1の窓ガラスが割れている。
- 3 洋室1に骨箱(推測)が置かれており、中に人の遺骨が入っている可能性がある。また、和室2にもペットのものと推測される小さな骨壺が存在する。

■物件3の附属建物符号1について

- 1 附属建物符号1内には、家財道具、電化製品、大量のペットケージ等が存在しており(写真⑪⑫参照)、ペットの飼育施設として使用されていた形跡がある。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
 - ・物置1の床に穴が開いている。
 - ・天井材の一部が剥離している。
 - ・物置2東側入口ドアの窓ガラスが割れている。

(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
■近隣居住者	<p>物件3建物はBの自宅でしたが、1年以上前から空き家です。 物件3建物では、以前、Bが犬の販売業を営んでいました。 (令和7年10月24日に面談聴取)</p> <p>物件3建物には、Bとその夫と思われる男の人が住んでいました。時々、Bの娘が訪れていたようです。 1年以上前に物件3建物にパトカーや救急車が来ていたところを見ましたが、何があったのかは分かりません。その頃からBの姿を見ていません。 (令和7年12月10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)

執行官の意見

■物件3の主たる建物及び附属建物符号1については、内部の状況及び近隣居住者の陳述内容から、以前、居宅及びペットの飼育施設として使用されていたと推定するが、以下の状況から居住者等が長期間不在となっており、2枚目のとおりと認めた。

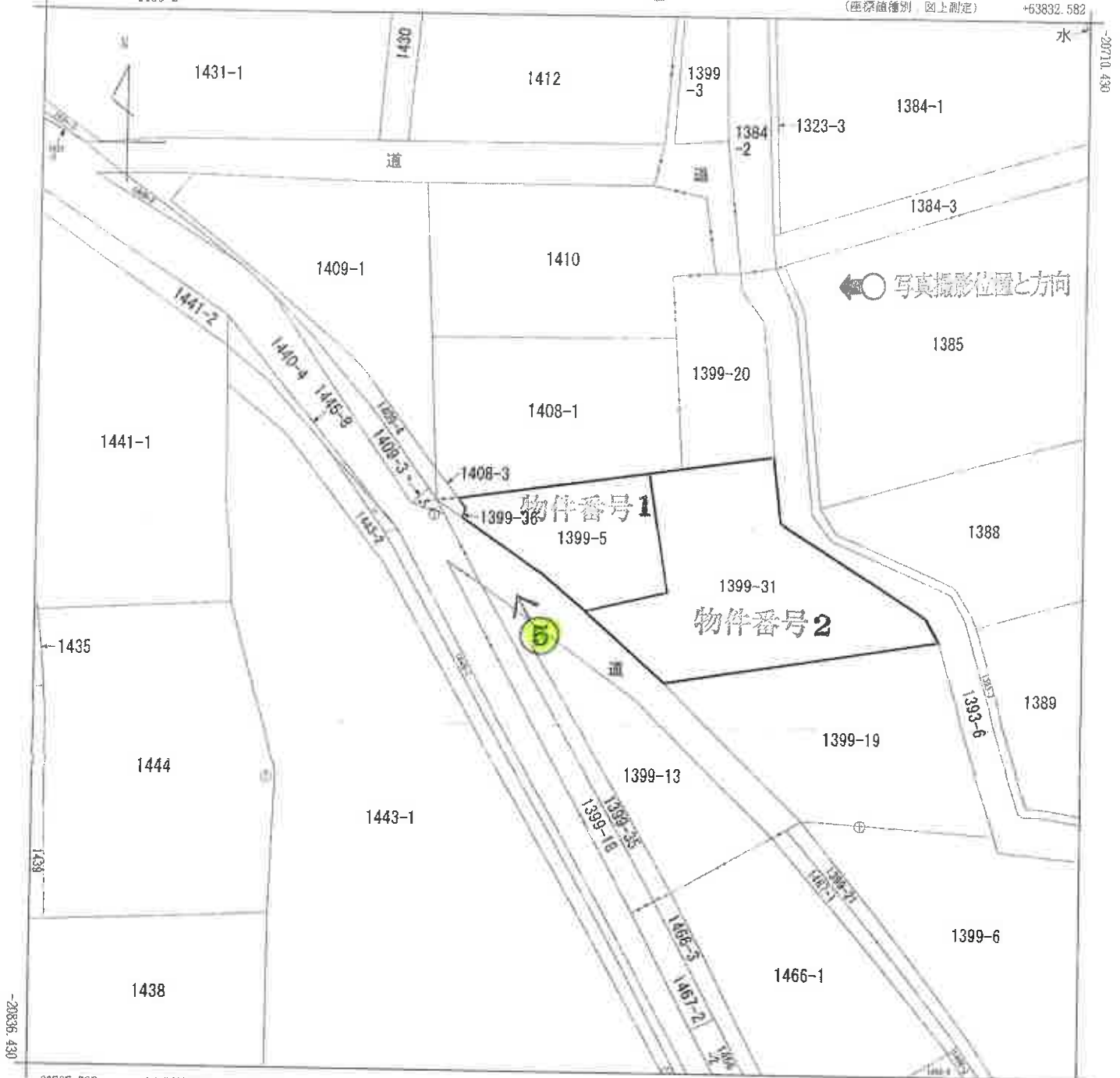
- ・主たる建物の郵便受け内には大量の郵便物やチラシ類が滞留していた。
- ・主たる建物内に債務者兼所有者Aの親族と思われるB宛ての郵便物が存在したが、当職がBの住民票(除票)の写しを取り寄せたところ、Bは令和6年3月2日に死亡していた。なお、Bは傷害致死事件の被害者であるとの情報があるが、主たる建物及び附属建物符号1の内部で人が亡くなった形跡は確認されなかった。
- ・東京電力からの回答によると、主たる建物の電気需給契約の名義はAの親族と思われるCであったが、令和6年4月2日に契約が終了している。また、附属建物符号1の電気需給契約の名義は「エクラシアン」であったが、令和6年4月9日に契約が終了している。なお、「エクラシアン」は、Bが個人で営んでいたペットショップの屋号と思われる。
- ・主たる建物内の壁掛けカレンダーは、令和5年4～6月の表示を最後に更新されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月24日(金) ①10:35-10:45 ②11:27-11:34 ③11:42-11:46	①物件所在地 ②香取市役所税務課 ③千葉地方法務局 香取支局	①物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影 近隣居住者と面談 ②物件1及び2土地の各隣接地の登記調査 ③物件1及び2土地付近の地番図等取得
7年10月27日(月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Aの住所宛てに連絡依頼書兼照会書発送(期限内に連絡・回答なし)
7年12月10日(水) 12:50-15:10	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影、近隣居住者と面談
7年12月10日(水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送(12月22日に回答書受領)
7年12月15日(月) 13:40-13:50	香取市役所 市民課	Bの住民票(除票)写しを取得
7年12月17日(水) 14:20-14:25	関東運輸局 千葉運輸支局	物件1及び2土地に駐車している自動車の登録事項調査
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月10日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、主たる建物及び附属建物符号1に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



+63707.582 (座標値種別: 図上測定)

(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaieiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
高萩

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	香取市高萩字中上		地番	1399番5	
出縮	力尺	1/500	精度区分	乙	座標系又は記号	IX
作成年月日	昭和54年3月		備付年月日(原図)	分類	地図に準ずる図面	
				種類	地籍図	
				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。

令和7年8月12日
千葉地方法務局香取支局
登記官

請求番号: 8-1
(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成4年12月22日

121015

測量図

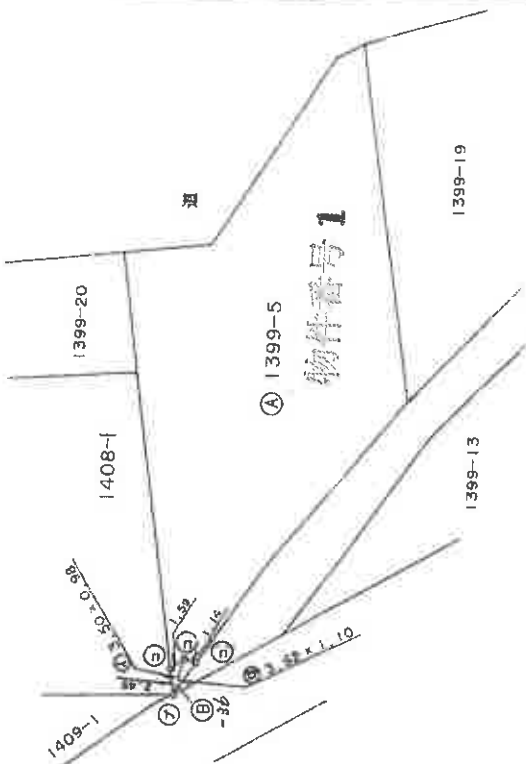
地番 1399-5、-36

土地の所在 香取郡東郷町高教字中上
香取市

三斜求積表

地番	底辺	高さ	色	積算
1399-36	3.50	0.98		3.4300
	3.62	1.10		3.9820
				7.4120
				3.70600
				3.70 m ²

地番	底辺	高さ	色	積算
1399-5	267.0188			3.70600
				267.0188 x 0.0138 = 3.683128
				3.683128 + 3.70600 = 7.389128



境界標の種類

- ④ 石杭
- ⑤ プラスチック杭
- ⑥ コンクリート杭
- ⑦ 鉄

作製者

之日(作製)

嘱託者

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年8月12日 千葉県地方技術監督官香取支局 登記官

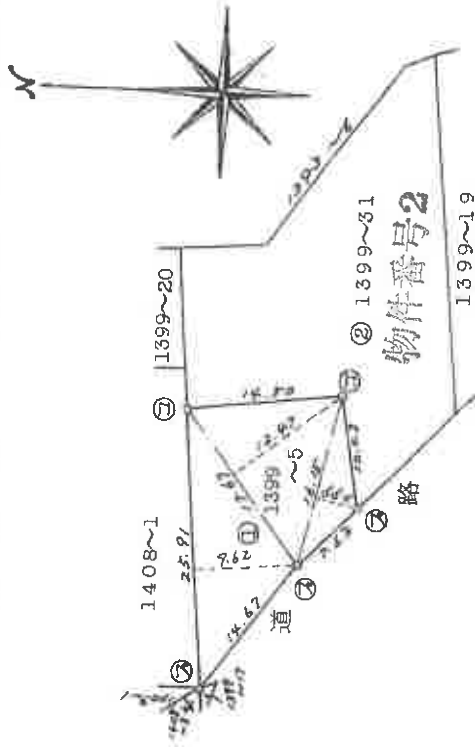
登記年月日：昭和60年11月25日

121010

地番 1399~5-31

土地の所在 香取郡栗原町高萩字中上
香取市

地積測(量)図



② コンクリート杭
③ プラスチック杭

求積

① 1399~5

25.91X9.62=249.2542

17.67X12.47=220.3449

16.15X3.99=64.4385

合計 534.0376 m²

1/2 267.0188 m²

地積 267.01 m²

② 1399~31

849.13 - 267.0188 = 582.1112 m²

地積 582.11 m²

作製者

申請人

(昭和60年11月24日作製)

縮尺 1/500

千葉土地家産調査士会印紙

60
11
25

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8月12日 千葉地方広務局香取支局 登記官

登記年月日：平成21年10月29日

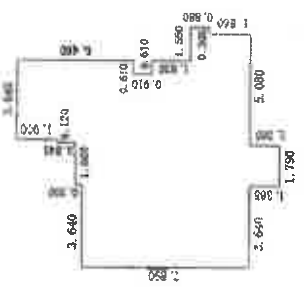
44950
各階平面図

家屋番号 1399-31

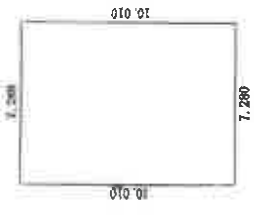
建物の所在 香取市高萩字中上1399番地31、1399番地5

建築物各階平面図

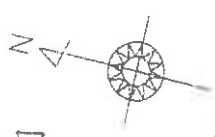
主たる建物



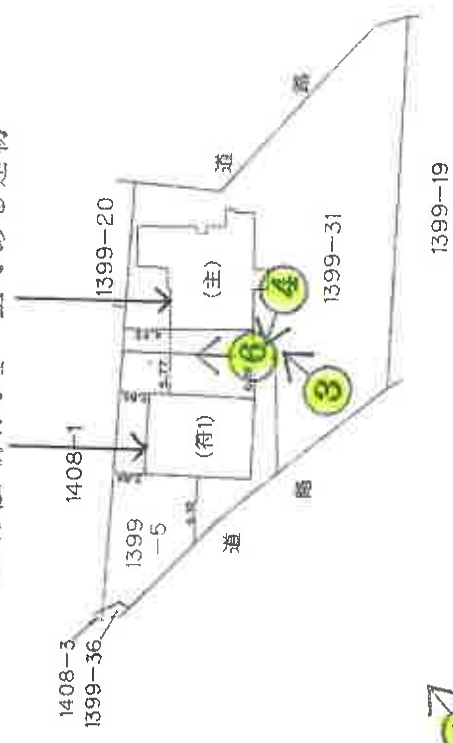
附属建物符号1



④ 写真撮影位置と方向



物件番号3 物件番号3
附属建物符号1 主である建物



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成21年拾月貳九日 21, 10, 29

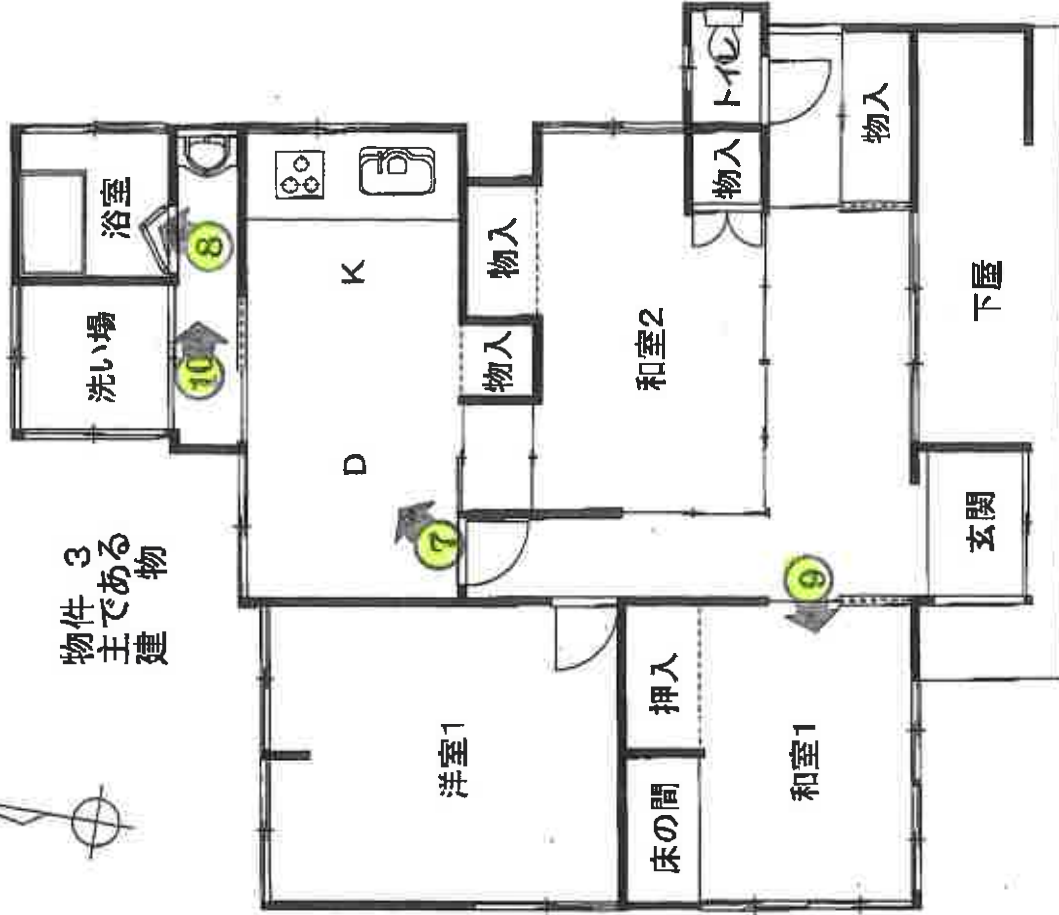
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月12日 千葉地方建設局寄取支局 登記官



附属建物
符号 1



物件 3
主である
建物



←○写真撮影位置と方向

(11枚目)

間取図



①



②

物件 3
(附属建物符号 1)

物件 3
(主である建物)

法定外道路
※矢印の位置は推定



③

物件 3
(主である建物)



④ 物件3
(附属建物符号1)



⑤
物件1土地の西側部分
が舗装されて法定外道
路と一体化している
※矢印の位置は推定



⑥
約1メートル程度
の段差あり



⑦



⑧



⑨

ペットケージ



⑩

天井材が剥離している



⑪



⑫

ペットケージ

令和7年(ケ)第332号

令和7年12月10日 現地調査

令和7年12月21日 評価

第令7-香取-1号 発行番号

令和7年12月22日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村上 宗文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 3 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・2の内訳価格は物件3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	物件目録記載のとおり。		地目宅地, 一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		
3	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 附属建物 種類物置
番号	特記事項		
3	附属建物符号1は, ペットの飼育施設として利用されていた模様で, 大量の動物の飼育歴がうかがわれた。		
1～3	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 香取市高萩字中上
地 番 1399番5
地 目 宅地
地 積 263.31平方メートル
- 2 所 在 香取市高萩字中上
地 番 1399番31
地 目 宅地
地 積 582.11平方メートル
- 3 所 在 香取市高萩字中上1399番地31、1399番地5
家屋 番号 1399番31
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 90.39平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 72.87平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	JR成田線「佐原」駅の南東方・道路距離約13.1km JR総武本線「干潟」駅の北西方・道路距離約13.4km	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、工場・農地・山林等が見られる中に、既存住宅・農家住宅が散見される農家住宅地域である。畜舎・工場等によるものか原因は不明であるものの、風向きにより異臭がする地域となっている。	
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	非線引都市計画区域(都市計画区域編入:平成28年7月) 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし, 建築基準法第22・23条 日影規制なし, 高度地区指定なし, 農振法農用地なし 民有林の指定なし, 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
面地条件	物件1・2の一体地 形状(不整形), 地勢(敷地内は平坦部分も見られるが, 物件3主である建物と附属建物間に約1m程度の段差あり, 物件2の敷地内で物件3主である建物の東側寄りには東側下り緩傾斜あり, 物件2の南側は東側下り緩傾斜あり), 接道方位(南西側) 現況南西側間口(約34m程度), 現況奥行(約1m) 地積845.42㎡(登記, 国土調査実施済み, 後記土地特記事項欄1参照)	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	南西側赤道・・・建築基準法第42条2項(一部は42条1項3号に該当する可能性ありとのこと) 北～北東側赤道・・・建築基準法上の道路か未判定 千葉県香取土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	セットバックを要するものと推認されるが, その程度は不明であること及び物件1の一部は舗装され南西側赤道と一体となって既に一部が道路提供されているものと推定され市場性修正にて考量する。

	再建築の可否	<p>物件1・2の一体地及び物件2単体では可 物件1単体では、2項道路部分との接面状況次第により可能、但し2項道路以外の部分が1項3号道路に該当する場合には可</p>
土地の利用状況等	<p>物件1・2は、後記物件3建物の敷地及び庭等として利用されている。</p> <p>物件1の東側は、物件3建物の附属建物符号1の敷地として利用されている。西側部分はアスファルト舗装され南西側法定外道と一体となって道路として利用(道路に提供されている面積の詳細は不明、市場性修正で減価する)されているものと推定される。既述のとおり、物件3主である建物と附属建物との間には約1m程度の段差(土留等の築造がなく地盤が崩れやすい状況にあり、ブルーシートが掛けられている)があることから、盛土がなされて地盤を嵩上げされている可能性がある。</p> <p>物件2の北側(凸型部分)は、物件3主である建物の敷地として利用され、その余の南側部分は、概ね東側下り緩傾斜で竹藪が鬱蒼と生い茂り立ち入り困難な状況にあった。</p> <p>物件2のうち物件3主である建物の東側寄りの東側下り緩傾斜部分に、廃家電が置かれていた。</p> <p>物件2のうち南西側法定外道路寄り物件1寄りの部分には、長期間放置された状態と推測される自動車1台が駐車されていた。</p> <p>北西側(低地)は田、南東側(略等高)は竹藪状態の未利用地である。</p>	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	<p>上水道 なし(後記土地特記事項欄2を御参照下さい)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし(後記土地特記事項欄3を御参照下さい)</p>	
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 香取市教育委員会に対する聴取によれば、消滅した周知の埋蔵文化財包蔵地(上谷Ⅲ遺跡)に該当する旨、文化財保護法第93条による届出は不要である旨、土木工事等の際に遺跡等を発見した場合には届出したいとの回答を得た。 土壌汚染については、地歴調査、地図調査、国土地理院航空写真(1961～1969年、1974～1978年)、現地調査を行ったが、物件1・2はブリーダー(畜舎)跡地であることから、土壌(水質)汚染の可能性を否定できず、価格形成に影響はないとはいえないものと判断した。 	

	<p>3 物件1・2については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件3）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察される。但し、ペットの飼育施設として大量の動物の飼育歴がうかがわれたため、敷地内にペットの埋葬がされている可能性を否定できず市場性修正で考量する。なお、物件1・2の北側隣接地は田であることから、軟弱地盤の影響を受ける可能性があり、また、物件1の東側部分は盛土がなされている可能性があるが、土留等の築造がなく地盤が崩れやすい状況にあり、ブルーシートが掛けられている</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1 千葉地方法務局香取支局備付けの物件1・2の地積測量図が存在するものの残地測量となっている。但し、国土調査実施済み（香取市土木課備付けの国土調査データあり）後の分筆による残地測量であることから比較的信頼のおけるものと思料される。</p> <p>現地における簡易測量は、形状が不整形な上、敷地内に高低差が生じている為、断念した。境界標は確認できなかった。</p> <p>なお、南側隣接地（1399番19）と物件2との境界を示すと思われる境界標は確認できなかったものの、赤道と物件2との境界付近及び南側隣接地（1399番19）と物件2との境界付近の各々一部に連続して、フェンスが存在しているのを確認できた。</p> <p>隣接地所有者立会いのもと、（国土調査の精度は比較的信頼のおけるものと思料されるが難無しとは言えない）国土調査によるデータ及び残地測量図を基に専門家による調査・復元により、境界及び地積は概ね確認できるものと思料される。その結果、上記のフェンス等が隣接地へ越境しているか否かが判明（越境リスクの顕在化）することに買受人は留意を要する。</p> <p>2 南西側法定外道路（赤道）を介して市道（I-67号線、現況幅員約7m）には、香取市営水道本管100mmの埋設あり、宅地内引込なしとの回答を香取市水道課から得た。</p> <p>参考事項として、以下の事項を記載します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水申込加入金（メーター13mm金110,000円、20mm金220,000円、いずれも税込み） ・設計審査・工事検査手数料合計4,000円（非課税） ・別途、工事代金等がかかる場合があることに留意を要する。

	<p>3 公共下水道（農業集落排水）処理区域外との回答を香取市下水道課から得た。</p> <p>4 市道（I-67号線）と物件1との境界付近に存在する電柱から（物件1・2のいずれか特定は出来なかったが、物件1・2のいずれかに存在する）電源引込支柱を経由して、物件3主である建物に電気を供給するための引込線が引かれている。さらに、物件3主である建物から附属建物に電気を供給するための引込線が引かれている。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	昭和58年7月日不詳新築 約42年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 金属板等 繊維壁，板等 板等 畳，板等 電気，井戸（ポンプが正常稼働するか不明，附属建物と共用と推定），プロパンガス，浄化槽（プロアーが正常に稼働するか不明） 特にない
床面積（現況）	床面積 90.39㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3DK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（天井の一部【玄関・和室1・浴室等】が損傷して抜けている。洋室1の天井に雨漏りの跡と推測されるシミが認められた。洋室1の窓ガラスの割れが見られた。外壁にひび割れ個所が見られた。物置1には大量のペットケージが残置されており，動物の飼育歴がうかがわれた。 洋室1に骨壺と推測されるものが置かれており，人の遺骨が入っている可能性がある。和室2にもペットのものと推測される小さな骨壺が存在した。いずれも適切な取り扱いのための費用を市場性修正で考量する。家屋内は手入れがされておらず蜘蛛の巣が張っており，家財道具・電化製品・生活雑貨類等が大量に置かれており，床材等の目視調査に限界があった。和室の障子の破れ等は経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件2所有者兼債務者が，空家の状況で占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認の取得履歴は見当たらなかった旨，建築時は都市計画区域外（6条区域指定なし）であり建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県香取土木事務所建築宅地課から得た。現在は必要である。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。	

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成16年10月10日新築
	経過年数	約21年
	経済的残存耐用年数	約9年
仕 様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	ボード、あらわし等
	天井	ボード、あらわし等
	床	コンクリート、コンクリートパネル等
	設備	電気、井戸（主である建物と共用と推定）、プロパンガス等
	その他	特になし
床面積（現況）	床面積 72.87㎡	
現況用途等	現況用途	物置
	間取り	物置（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（ペットの飼育施設として利用されていた模様で、大量のペットケージ等が残置されており、動物の飼育歴がうかがわれた。 物置1の床が損傷しており、簡易にコンクリートパネルを被せて補強している。天井の一部が損傷して抜けている。物置2東側入口ドアの窓ガラスが割れている。物置2・3は従来、車庫として利用されていた模様であるが、シャッターを閉鎖して扉を造作しており、車の出入りが出来ず車庫としての利用はできない可能性がある。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、空家の状態で占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認の取得履歴は見当たらなかった旨、建築時は都市計画区域外（6条指定区域なし）であり建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県香取土木事務所建築宅地課から得た。現在は必要である。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。	

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/m ²) ア	個別格差 イ	地 積 (m ²) 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	4,500	0.86	263.31	0.8	815,000
2	4,500	0.86	582.11	0.8	1,802,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（香取（県）－11）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/151 & = & 4,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：標準的±0%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。*なお，周囲に畜舎・工場等（臭気・騒音）や農地（水質汚染）が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：形状（規模を含む）－5%，二方路＋0%

敷地内高低差（土留造作費用を考量）・緩傾斜－10%，

$$(95\% \times 100\% \times 90\%) = \underline{86\%}$$

**セットバック減価は市場性修正で考量する。なお，方位格差は農家住宅地域の為，考慮外とした。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びにセットバックの際の法定外道路寄りの鉄製フェンス等の撤去費用等を考量。－20%）

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	主 155,000	90.39	0.035	490,000
	附 90,000	72.87	0.238	1,561,000

ウ 現価率：主である建物

築後経過年数約42年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

* ▲30%（P8記載の保守管理の状態等を考量）

: 附属建物符号1

築後経過年数約21年，経済的残存耐用年数約9年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{**}) \\
 &= 0.34 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.238
 \end{aligned}$$

** ▲30%（P9記載の保守管理の状態等を考量。）

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

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	815,000	35%	法定地上権	285,000
2	1,802,000	35%	法定地上権 ×50%	315,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・2は物件3建物に対して法定地上権，その割合を35%と査定した。土地利用権等の及ぶ範囲を物件2につき50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	815,000	-285,000	/	0.5	0.7	190,000
2	1,802,000	-315,000	/	0.5	0.7	520,000
3	2,051,000	+600,000	—	0.5	0.7	930,000
一 括 価 格 (合 計)						1,640,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：井戸使用と推定されるが畜舎・農薬による水質汚染が疑われるため上水道整備が可能な場合の引込費用等を考量，隣接地所有者立会いのもと測量を行う場合の測量代金等（越境が判明した場合のフェンス等の撤去・是正対策費用等を含む）を考量，道路提供部分やセットバック必要分を考量，ライフライン等が正常稼働するか不明であることを考量，敷地内にペット等の埋葬がなされている可能性を考量，遺骨等に該当した場合の適切な取り扱いの費用を考量，車両・家屋内の大量の家財道具類等の処分費用を考量，物件2の一部が立ち入り困難な状況を考量した-50%（物件1～3）

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 基準地価格（香取（県）－11）

所 在：香取市岩部字後谷552番2

価 格：6,800円/㎡

位 置：JR成田線「佐原」駅の南方，道路距離約1.1kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：714㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：県道背後の在来の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（香取市役所白地図）

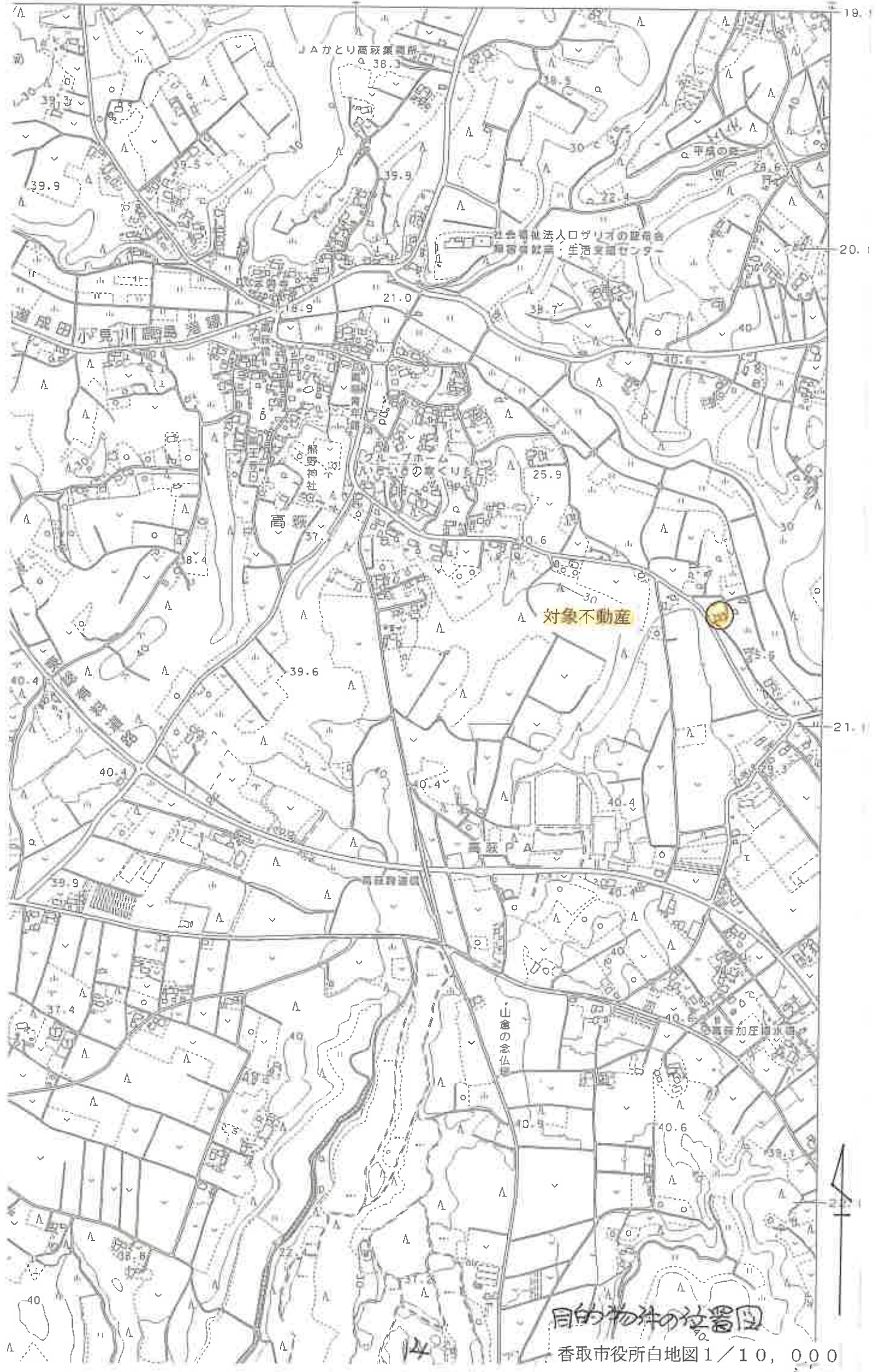
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

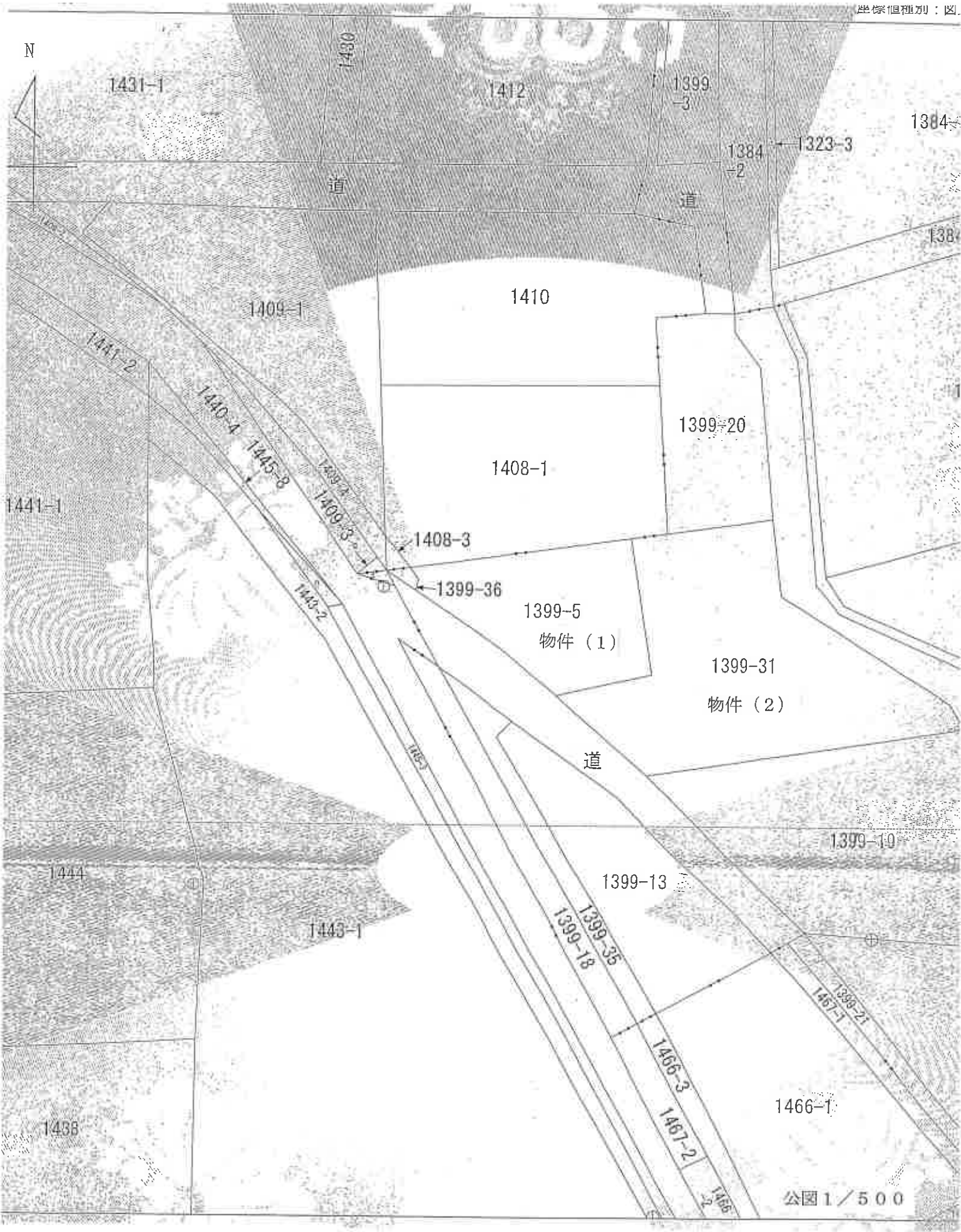
5 （建物）間取図

以 上



目的物件の位置図

香取市役所白地図 1/10,000



登記年月日：平成4年12月22日

121015

測量図

所在地：高取郡豊原町高取字中上

所在地：高取郡豊原町高取字中上

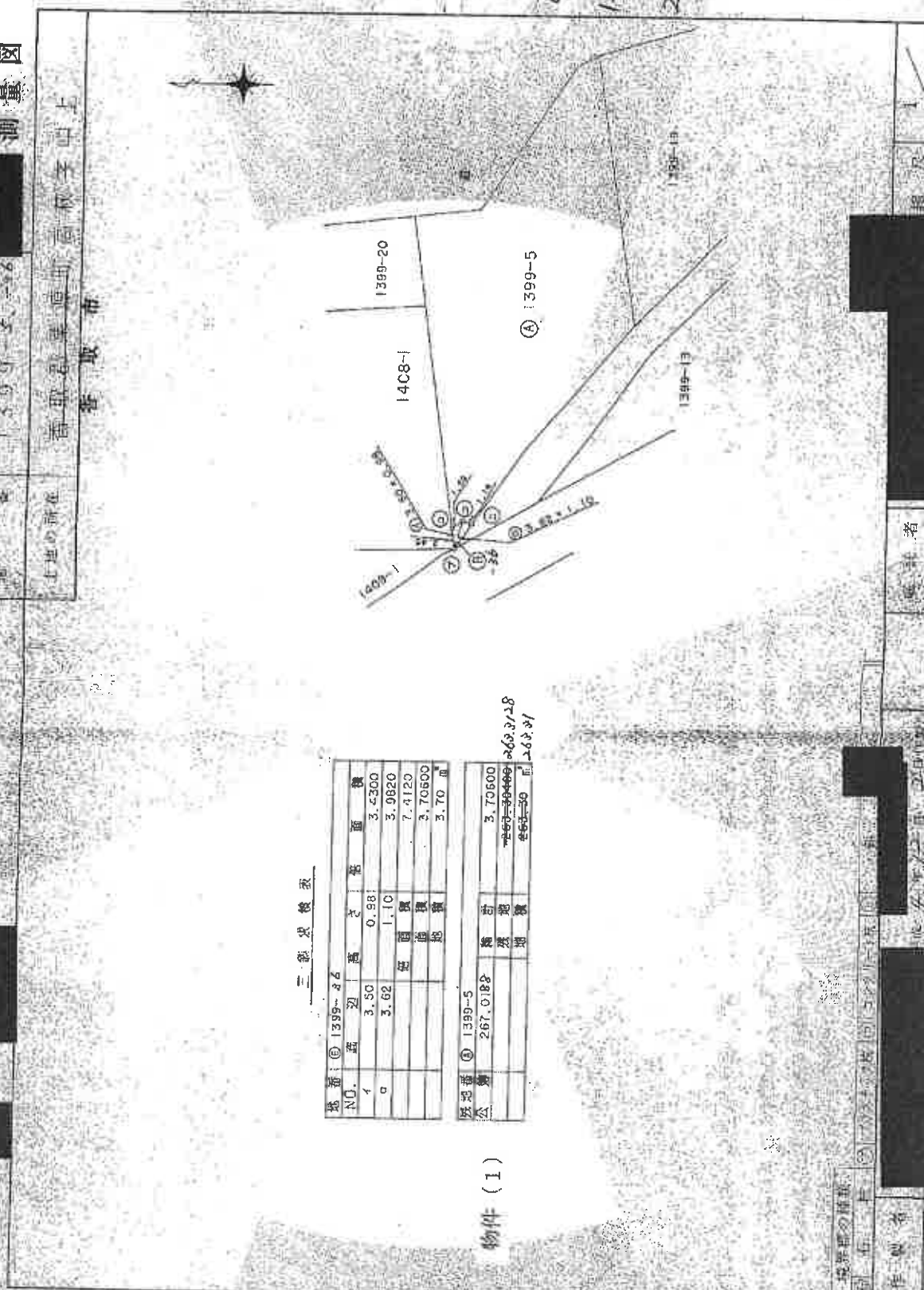


二級測量図

NO.	西辺	長さ	積面積
1	3.50	0.98	3.4300
2	3.62	1.10	3.9820
		延面積	7.4120
		積面積	3.70500
		延面積	3.70

地籍番号	積面積	延面積
1399-5	3.70500	
267.0188		3.70
	268.3718	
	268.37	

物件(1)



測量部印

作成者 [Redacted]

検印者 [Redacted]

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

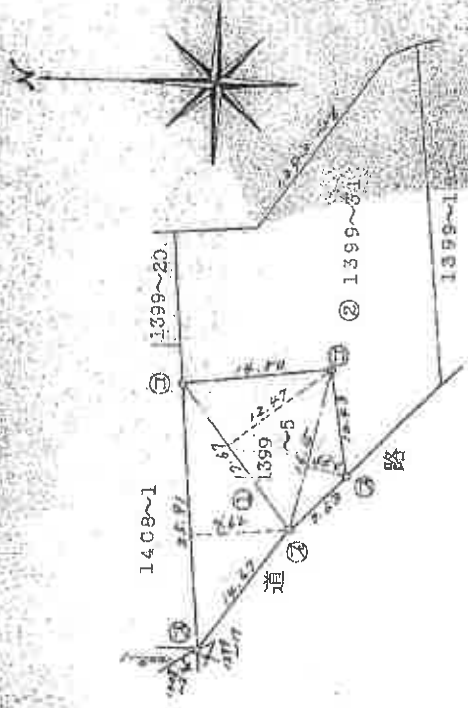
登記年月日 昭和三十九年四月

121010

地積測量図

地積番 1309-5-31

土地の所在 香取市 香取市 高武字 中上



求積

- ① 1399~5
25.91X 9.62=249.2542
17.67X12.47=220.3449
16.16X 3.99= 64.4385

合計 534.0376 m
1/2 267.0188 m

地積 267.01 m

② 1399~31

物件 (2) 649.13 - 267.0188 = 382.1112 m²
地積 382.11 m²

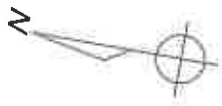
非製者

申請人

縮尺 500

昭和六十年四月五日

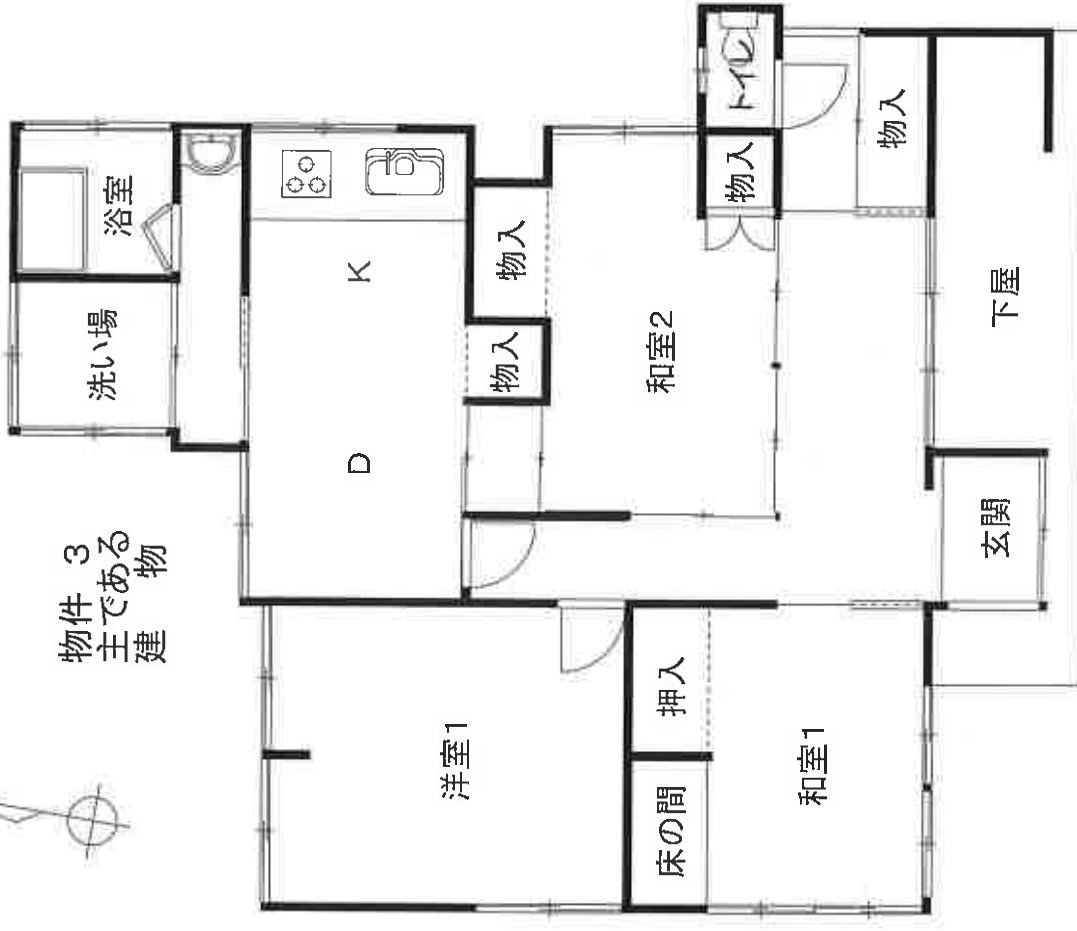
令和7年8月12日 千葉県地方事務所香取支所
登記官



附属建物
符号 1



物件 3
主である
建物



間取図