

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 15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 7月 29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 7月 16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 21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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

☆1 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 997番
地 目 山林
地 積 528平方メートル
(現況)

地 目 畑

☆7 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 996番3
地 目 畑
地 積 128平方メートル

☆8 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 976番1
地 目 畑
地 積 472平方メートル

☆9 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 982番1
地 目 畑
地 積 449平方メートル

☆10 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 983番



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1100平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 984番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1117平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 985番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1104平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 992番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 449平方メートル |
| ☆14 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 993番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1004平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 7~14】

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, 7~14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 8~14】

Aが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号7】

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, 7~14】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

【物件番号1, 8~14】

本件土地は、売却対象外の土地と一体として利用されている。

《 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 香取市伊地山字追出
地 番 997番
地 目 山林
地 積 528平方メートル
(現況)
地 目 畑
- ☆7 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 996番3
地 目 畑
地 積 128平方メートル
- ☆8 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 976番1
地 目 畑
地 積 472平方メートル
- ☆9 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 982番1
地 目 畑
地 積 449平方メートル
- ☆10 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 983番



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1100平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 984番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1117平方メートル |
| ☆12 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 985番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1104平方メートル |
| ☆13 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 992番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 449平方メートル |
| ☆14 | 所 | 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 | 番 | 993番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1004平方メートル |



令和7年(ヌ)第139号
令和7年 9月30日受理
令和8年 1月13日提出

現況調査報告書

(第1分冊 物件1、7乃至14関係)

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 香取市伊地山字追出
地 番 997番
地 目 山林
地 積 528平方メートル
- 2 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 1002番
地 目 宅地
地 積 991.00平方メートル
- 3 所 在 香取市伊地山字追出1002番地、1007番地
家屋 番号 1002番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.33平方メートル
2階 54.02平方メートル
- 4 所 在 香取市伊地山字追出1002番地
家屋 番号 1002番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 153.49平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

	種 類	物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	4.96平方メートル
	符 号	2
	種 類	車庫
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積	33.12平方メートル
5	所 在	香取市伊地山字追出
	地 番	1001番5
	地 目	宅地
	地 積	62.00平方メートル
6	所 在	香取市伊地山字追出
	地 番	1007番
	地 目	畑
	地 積	1018平方メートル
7	所 在	香取市伊地山字追出
	地 番	996番3
	地 目	畑
	地 積	128平方メートル
8	所 在	香取市伊地山字追出 (2枚目)



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|------------|
| | 地 番 | 976番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 472平方メートル |
| 9 | 所 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 番 | 982番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 449平方メートル |
| 10 | 所 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 番 | 983番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1100平方メートル |
| 11 | 所 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 番 | 984番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1117平方メートル |
| 12 | 所 在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地 番 | 985番1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1104平方メートル |



物 件 目 録

13 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 992番1
地 目 畑
地 積 449平方メートル

14 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 993番
地 目 畑
地 積 1004平方メートル

~~15 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 1004番
地 目 畑
地 積 495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、7乃至14
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件1、7乃至14) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/>
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件7を更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1、8乃至14を畑として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 香取市農業委員会の回答書によると、物件1、7乃至14土地は農業振興地域内にあり、買い受けに際して買受適格証明書が必要である(「関係人の陳述等」参照)。 2(1) 物件1土地は、周囲の土地と一体的に耕作されている畑であり(写真①②参照)、接道していない。なお、同農業委員会の回答書には、物件1土地の現況地目は「山林」と記載されている。 (2) 物件7土地は、南側が幅員約2.6メートルの市道に接する耕作されていない畑であり、現況は雑草に覆われた未利用地である(写真③参照)。 (3) 物件8土地は、周囲の土地と一体的に耕作されている畑であり(写真④参照)、北西側が幅員約2.5メートルの市道に、南西側が幅員約4.7メートルの法定外道路に、各々接する。 (4) 物件9乃至14土地は、周囲の土地と一体的に耕作されている畑であり(写真⑤⑥参照)、物件9、12、13の各土地の南東側が幅員約2.6メートルの市道に接する。 3 物件7、8、9、12、13の各土地の接道部分の境界線については概ね認識することができるが、物件1、7乃至14土地と周囲の土地(畑)との境界線は判然としない。なお、当職の調査によると、物件1、7乃至14土地の周囲の土地の一部(994番、995番1、996番1等)はAが所有している。また、物件10、11、14土地の北西側隣接地(973番2、地目：畑)は、債務者が所有する土地である。
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1、8乃至14関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■畑
■関係人(■債務者(所有者) <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和3年1月 日ころ
最初の契約日	令和3年1月 日ころ
契約等期間	令和3年1月 日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年 金31,755円(毎年1月末日限り 1年分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 () 円 □保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	・香取市農業委員会の回答によると、上記賃貸借は農地法第3条による許可を得ていない。 ・上記賃貸借について、契約書は存在しない。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
債務者の陳述によれば、公簿面積1000㎡当たり5000円(1㎡当たり5円)で賃料を算出しているとのことであるから、物件1、8乃至14土地の賃料を公簿面積合計6351㎡に5円を乗じて算出した額と推定した。	

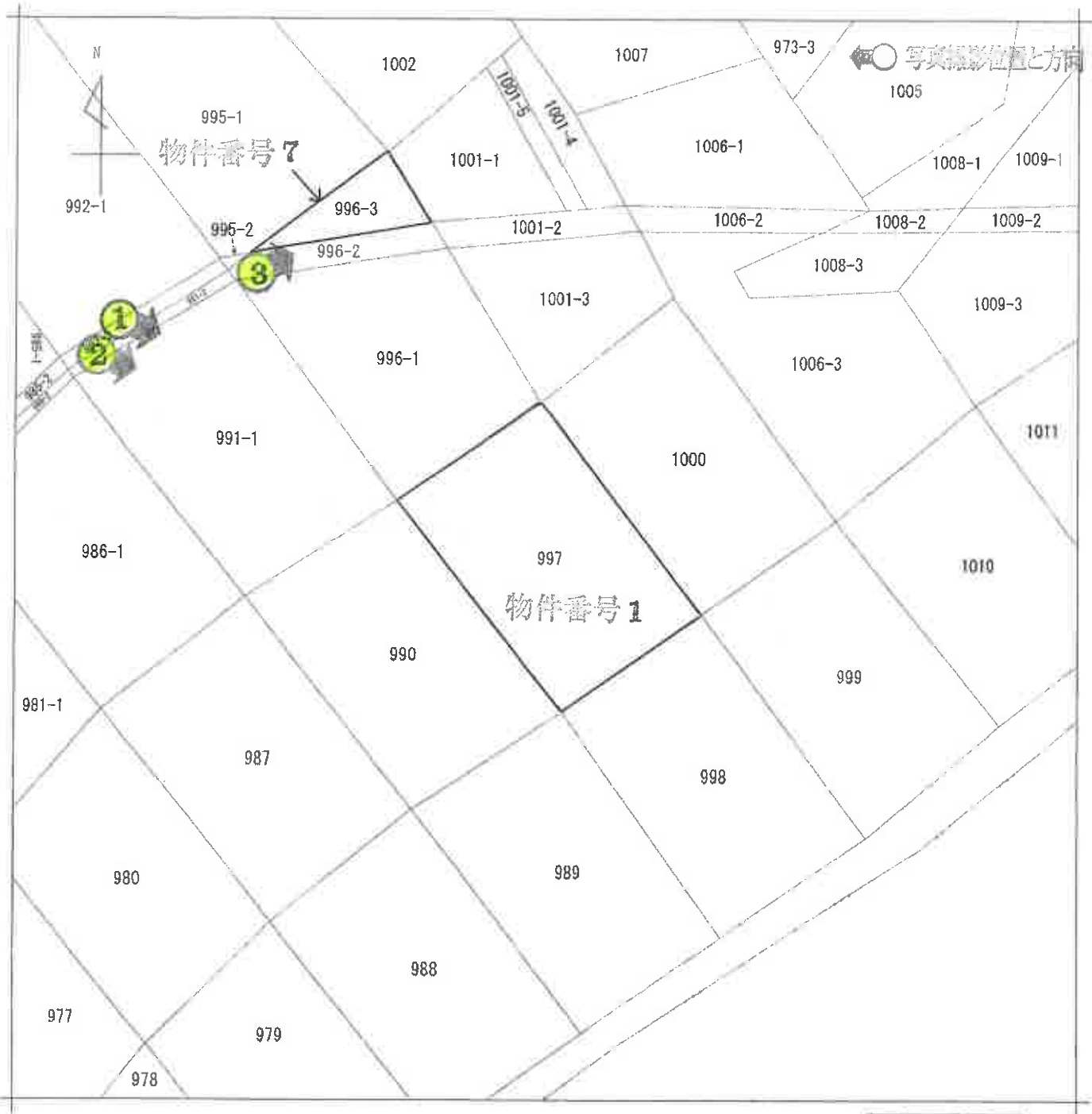
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	<p>今回の競売の対象になっている畑とその周りの畑については、令和3年1月頃からAさんに貸していましたが、過去の競売で一部の畑の所有権がAさんに移っています。</p> <p>Aさんとの間で契約書は作っていませんが、賃料は年払いで1000㎡当たり5000円になっており、毎年1月に支払いを受けています。敷金等のやり取りはありません。地代の滞納はありません。</p> <p>(令和7年11月6日に面談聴取)</p>
■香取市農業委員会事務局担当者	<p>当農業委員会の回答書に記載した全物件(物件1、6、7乃至15)について農地として把握しており、買い受けには買受適格証明書が必要になります。</p> <p>物件1土地の現況地目については、当農業委員会事務局のシステムには「山林」として登録されています。</p> <p>(令和7年12月15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

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2日(木) ①9:07-9:09 ②13:30-13:36	①香取市役所税務課 ②千葉地方法務局 香取支局	①物件1、7乃至14土地付近の地番図等取得 ②物件1、7乃至14土地隣接地の登記調査
7年10月10日(金) ①9:25-9:26 ②13:45-13:55	①香取市農業委員会 事務局 ②物件所在地	①現況地目等に関する照会書提出(10月20日に回答書郵送受領) ②物件確認、外観写真撮影
7年11月6日(木) 15:30-16:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、写真撮影、債務者と面談
7年12月15日(月) 13:55-14:00	香取市農業委員会 事務局	現況地目等に関する照会回答書の内容について担当者より面談聴取
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。

地番区域見出
伊地山

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市伊地山字追出		地番	997番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	明治21年9月		備付年月日(原図)	昭和63年8月		補事項	
						種類	旧土地台帳附属地図

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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年6月27日

千葉地方法務局

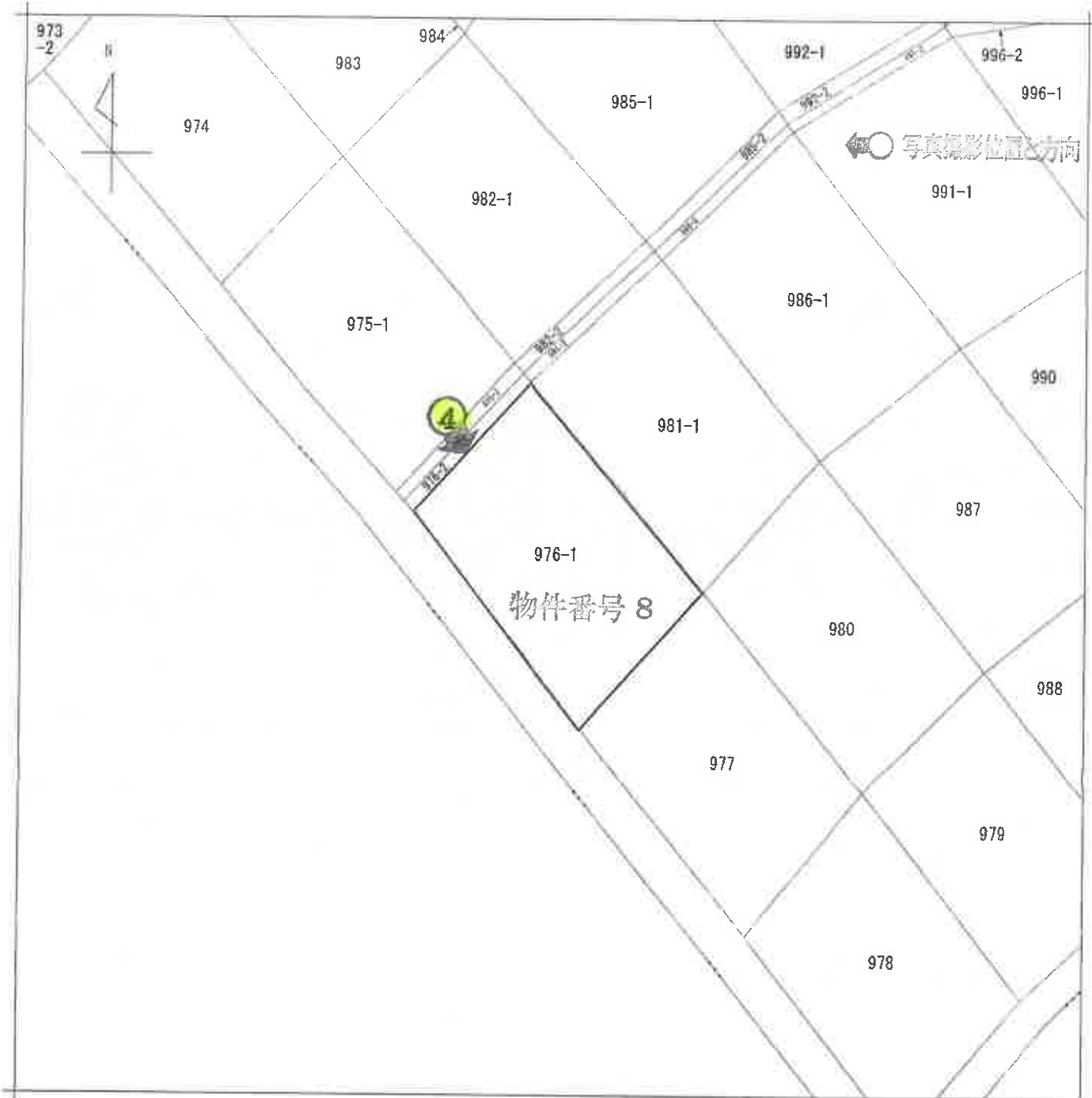
請求番号: 16-1

登記官

(1/1)

(9 枚目)





(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市伊地山字追出		地番	976番1	
出力縮尺	1/600	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	明治21年9月		備付年月日(原図)	昭和63年8月		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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年4月8日

千葉地方法務局

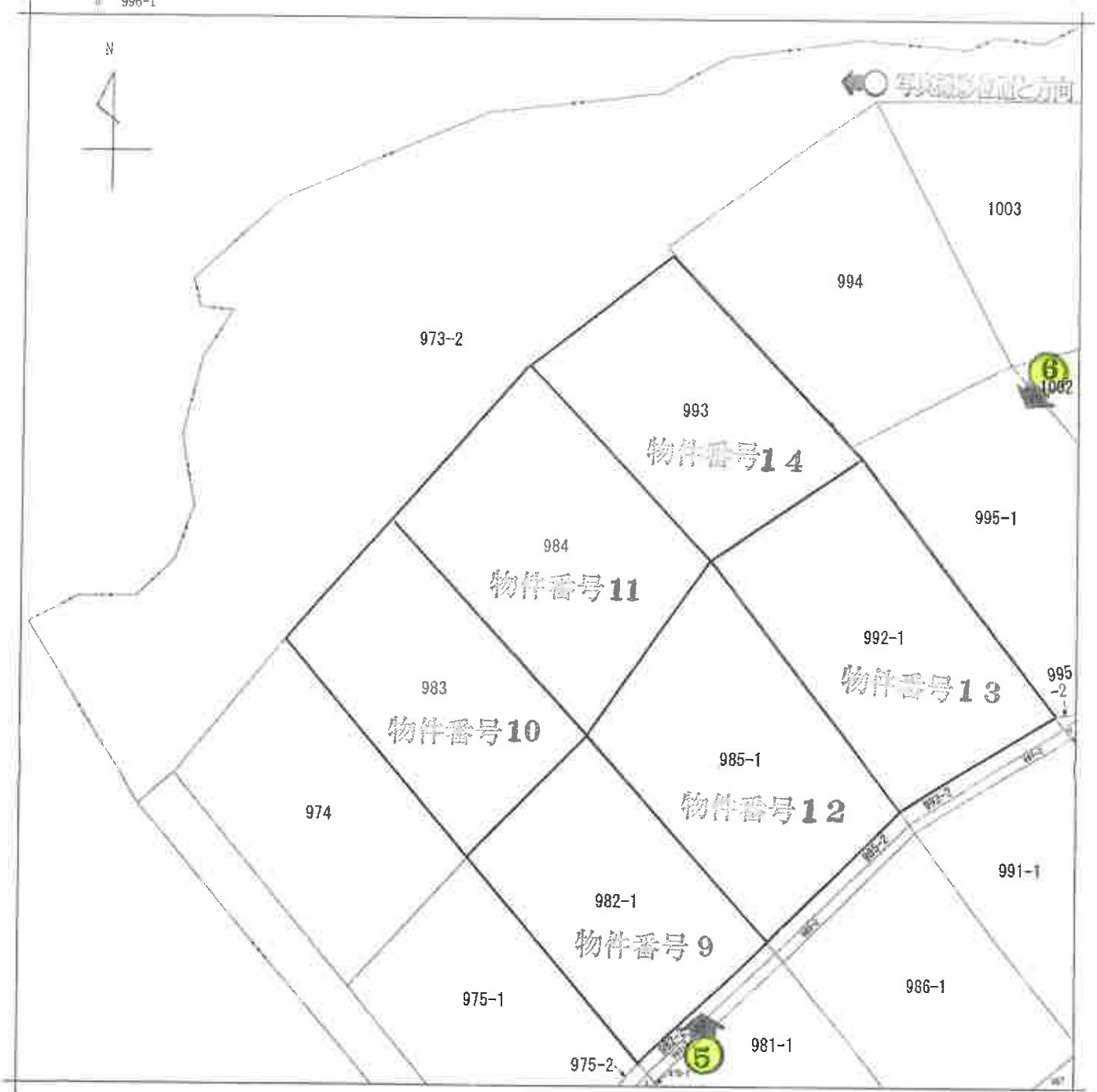
請求番号：2-2

登記官

(1/1)

(10 枚目)





(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市伊地山字迫出		地番	984番	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	明治21年9月		備付年月日(原図)	昭和63年8月		補記事項
						種類
						旧土地台帳附属地図

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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年4月8日

千葉地方法務局

請求番号：2-1

登記官

(1/1)

(11 枚目)

①



②



物件 1 を含む一体的に耕作されている畑

③



物件 7
※矢印の位置は推定

④



物件 8 を含む一体的に耕作されている畑

⑤



物件 9 乃至 14 を含む一体的に耕作されている畑

⑥



物件 9 乃至 14 を含む一体的に耕作されている畑

令和7年(ヌ)第139号

令和7年11月6日 現地調査

令和7年11月7日 評価

小調第1039-1号 発行番号

令和8年1月8日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1 (物件1, 7~14)

評価人 不動産鑑定士

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 1 2 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件 1 3 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1, 7～14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。

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：畑
7	物件目録記載のとおり。		同左
8	物件目録記載のとおり。		同左
9	物件目録記載のとおり。		同左
10	物件目録記載のとおり。		同左
11	物件目録記載のとおり。		同左
12	物件目録記載のとおり。		同左
13	物件目録記載のとおり。		同左
14	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特記事項		
1, 7～ 14	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 香取市農業委員会によれば、物件1, 7～14については、買受人は買受適格証明書が必要である。		

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 香取市伊地山字追出
地 番 997番
地 目 山林
地 積 528平方メートル

~~2 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 1002番
地 目 宅地
地 積 991.00平方メートル~~

3 所 在 香取市伊地山字追出1002番地、1007番地
家屋 番号 1002番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.33平方メートル
2階 54.02平方メートル

4 所 在 香取市伊地山字追出1002番地
家屋 番号 1002番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 153.49平方メートル

(附属建物)

符 号



物件目録

種	類	物置
構	造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床	面	積 4.96平方メートル
符	号	2
種	類	車庫
構	造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床	面	積 33.12平方メートル
5	所	在 香取市伊地山字追出
	地	番 1001番5
	地	目 宅地
	地	積 62.00平方メートル
6	所	在 香取市伊地山字追出
	地	番 1007番
	地	目 畑
	地	積 1018平方メートル
7	所	在 香取市伊地山字追出
	地	番 996番3
	地	目 畑
	地	積 128平方メートル
8	所	在 香取市伊地山字追出



物 件 目 録

- | | | |
|----|----|------------|
| | 地番 | 976番1 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 472平方メートル |
| 9 | 所在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地番 | 982番1 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 449平方メートル |
| 10 | 所在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地番 | 983番 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 1100平方メートル |
| 11 | 所在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地番 | 984番 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 1117平方メートル |
| 12 | 所在 | 香取市伊地山字追出 |
| | 地番 | 985番1 |
| | 地目 | 畑 |
| | 地積 | 1104平方メートル |



物 件 目 録

13 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 992番1
地 目 畑
地 積 449平方メートル

14 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 993番
地 目 畑
地 積 1004平方メートル

~~15 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 1004番
地 目 畑
地 積 495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1，7～14）

① 物件1

位置・交通	JR成田線「佐原」駅の南方・道路距離約11km 京成本線「東成田」駅の北東方・道路距離約12km 最寄バス停「産業所前」の東方・道路距離約1.5km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	畑・山林が広がる中に、農家住宅、事業所等が点在する畑地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% 農振農用地区域外 ー
画地条件	形状（略長方形），接道方位（無）， 間口（約24.5m），奥行（約38m）， 地積（528㎡（登記，特記事項参照））	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	東下り緩傾斜地 普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	無道路地であり，北西方に位置する下記市道まで，公図上約25mの距離にある。 市道（2610号線），幅員（約2.6m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（無），側溝（無），	
土地の利用状況等	本件債務者より賃借された個人が，令和3年1月頃より賃借権に基づき 蔬菜畑として耕作し占有している。 当該賃貸借契約の概要としては，賃貸借契約書なし（口頭契約），地 代は年払いで1,000㎡当り5,000円，一時金なし，地代の滞納等なしと のことである。 なお，当該賃貸借につき農業委員会への届出はない。	
土壌汚染等	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染及び土地利用を著しく 妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">○ 外部との境界が不明瞭である。公簿面積・公図・地番図（航空写真との重ね図）等を照合すると、縄伸びが生じている可能性があるが、詳細は不明である。○ 香取市農業委員会の回答によれば、物件1は農地であり、買受適格証明書を要する。 <p>なお、正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。</p>
---------	--

② 物件 7

位 置 ・ 交 通	JR成田線「佐原」駅の南方・道路距離約11km 京成線「東成田」駅の北東方・道路距離約12km 最寄バス停「産業所前」の東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑・山林が広がる中に、農家住宅、事業所等が点在する畑地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% 農振農用地区域外 -
画 地 条 件	形状(三角形), 接道方位(南), 間口(約26m), 奥行(約11.5m), 地積(128㎡(登記))	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	概ね平坦 普通 普通 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	南側市道(2610号線), 幅員(約2.6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路より約0.8m高い)	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件債務者が雑草の繁茂する未利用の畑(不耕作地)の状態を占有している。	
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染及び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。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	香取市農業委員会の回答によれば、物件7は農地であり、買受適格証明書を要する。	

③ 物件 8

位置・交通	JR成田線「佐原」駅の南方・道路距離約11km 京成本線「東成田」駅の北東方・道路距離約12km 最寄バス停「産業所前」の東方・道路距離約1.4km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	畑・山林が広がる中に、農家住宅、事業所等が点在する畑地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% 農振農用地区域 -
面地条件	形状(略長方形), 接道方位(北西, 南西), 間口(約25m), 奥行(約38.5m), 地積(472㎡(登記, 特記事項参照))	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	東下り緩傾斜地 普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	①北西側市道(2610号線), 幅員(約2.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路と概ね等高) ②南西側道路(法定外道路), 幅員(約4.7m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(対面側に有), 高低差(道路と概ね等高)	
土地の利用状況等	本件債務者より賃借された個人が, 令和3年1月頃より賃借権に基づき 蔬菜畑として耕作し占有している。 当該賃貸借契約の概要としては, 賃貸借契約書なし(口頭契約), 地 代は年払いで1,000㎡当り5,000円, 一時金なし, 地代の滞納等なしと のことである。 なお, 当該賃貸借につき農業委員会への届出はない。	
土壌汚染等	○過去の利用状況及び現況観察から, 土壌汚染及び土地利用を著しく 妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外部との境界の一部が不明瞭である。公簿面積・公図・地番図（航空写真との重ね図）等を照合すると、縄伸びが生じている可能性があるが、詳細は不明である。 ○ なお、正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 香取市農業委員会の回答によれば、物件8は農地であり、買受適格証明書を要する。
----------------	--

④ 物件9～14

位置・交通	JR成田線「佐原」駅の南方・道路距離約11km 京成本線「東成田」駅の北東方・道路距離約12km 最寄バス停「産業所前」の東方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	畑・山林が広がる中に、農家住宅、事業所等が点在する畑地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% 農振農用地区域 -
画地条件	形状(略長方形), 接道方位(南東), 間口(約78m), 奥行(約85.5m), 地積(計5,223㎡(登記, 特記事項参照))	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の肥沃度 耕作の難易	概ね平坦。北西側の一部は北西下り緩傾斜地。 普通 普通 普通 普通
接面道路の状況	南東側市道(2610号線), 幅員(約2.6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路と概ね等高～道路より約0.8m高い)	
土地の利用状況等	本件債務者より賃借された個人が, 令和3年1月頃より賃借権に基づき 蔬菜畑として耕作し占有している。 当該賃貸借契約の概要としては, 賃貸借契約書なし(口頭契約), 地 代は年払いで1,000㎡当り5,000円, 一時金なし, 地代の滞納等なしと のことである。 なお, 当該賃貸借につき農業委員会への届出はない。	
土壌汚染等	○過去の利用状況及び現況観察から, 土壌汚染及び土地利用を著しく 妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ○周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外部との境界の一部が不明瞭である。公簿面積・公図・地番図（航空写真との重ね図）等を照合すると、縄伸びが生じている可能性があるが、詳細は不明である。 なお、正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 香取市農業委員会の回答によれば、物件9～14は農地であり、買受適格証明書を要する。
----------------	---

第5 評価額算出の過程

1 物件1, 7～14 (土地)

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地の価格を下記のとおり査定した。

なお、耕作に係る果実については考慮外とした。

① 物件1

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
1	700	0.90	528	1.00	0.70	0.70	1.00	160,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、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：道路との位置関係－10%

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：境界が不明瞭であること及び農地に対しては一般的な需要が限定的であること等を考慮した。－30%

カ 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。

キ その他の控除減価：特にない。

② 物件7

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
7	700	0.86	128	1.00	0.70	0.70	1.00	40,000

イ 個別格差：形状－5%，管理の程度－10% 計（相乗積）－14%

③ 物件 8

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
8	700	1.00	472	1.00	0.70	0.70	1.00	160,000

イ 個 別 格 差 : 特 に ない。

④ 物件 9 ~ 1 4

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
9	700	1.00	449	1.00	0.70	0.70	1.00	150,000
1 0	700	1.00	1,100	1.00	0.70	0.70	1.00	380,000
1 1	700	1.00	1,117	1.00	0.70	0.70	1.00	380,000
1 2	700	1.00	1,104	1.00	0.70	0.70	1.00	380,000
1 3	700	1.00	449	1.00	0.70	0.70	1.00	150,000
1 4	700	1.00	1,004	1.00	0.70	0.70	1.00	340,000

イ 個 別 格 差 : 特 に ない。

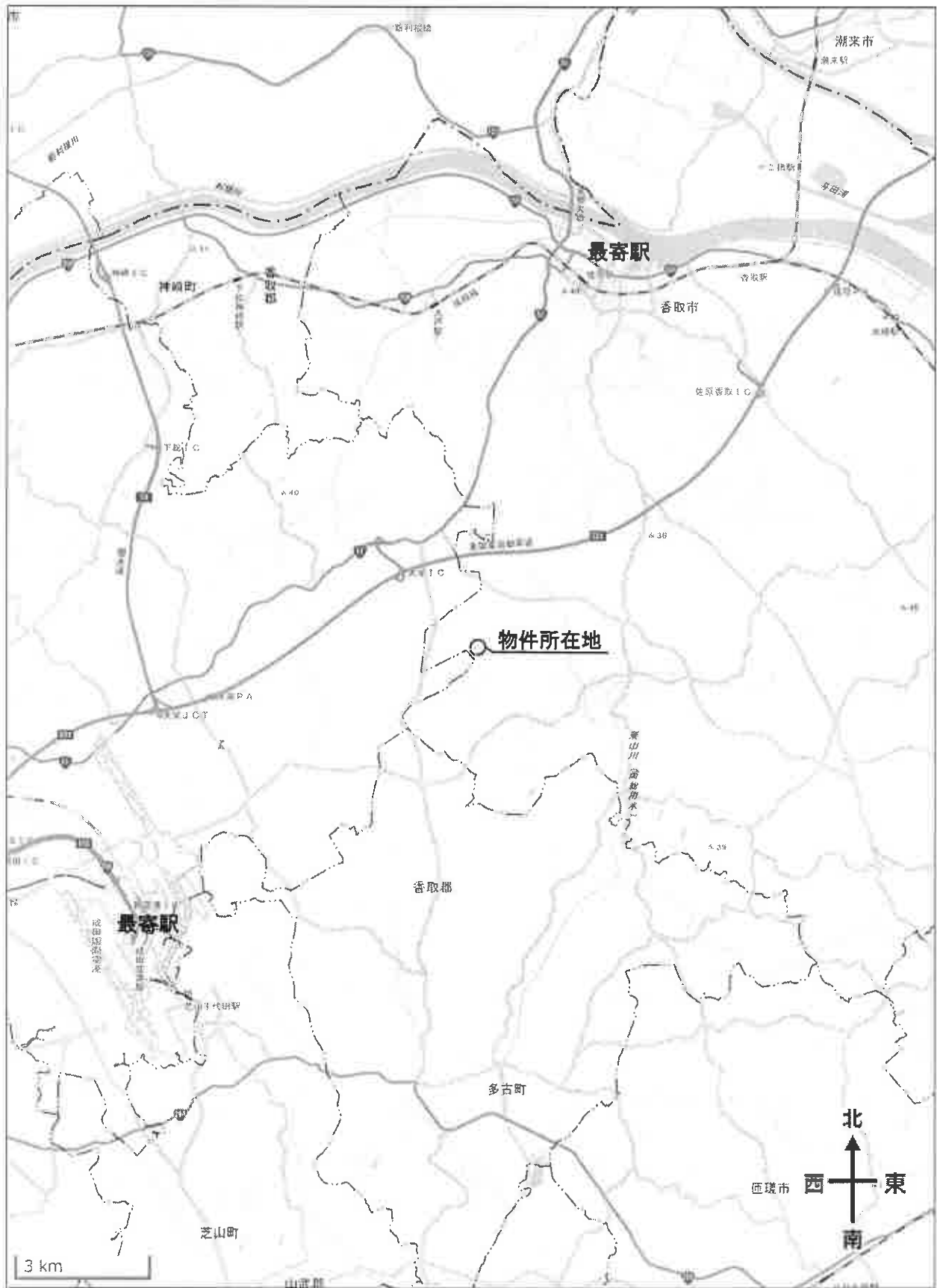
⑤ 物件 1, 7 ~ 1 4 (土地) の評価額合計

一 括 価 格 (合 計)	2,140,000
-----------------	-----------

第6 附属資料

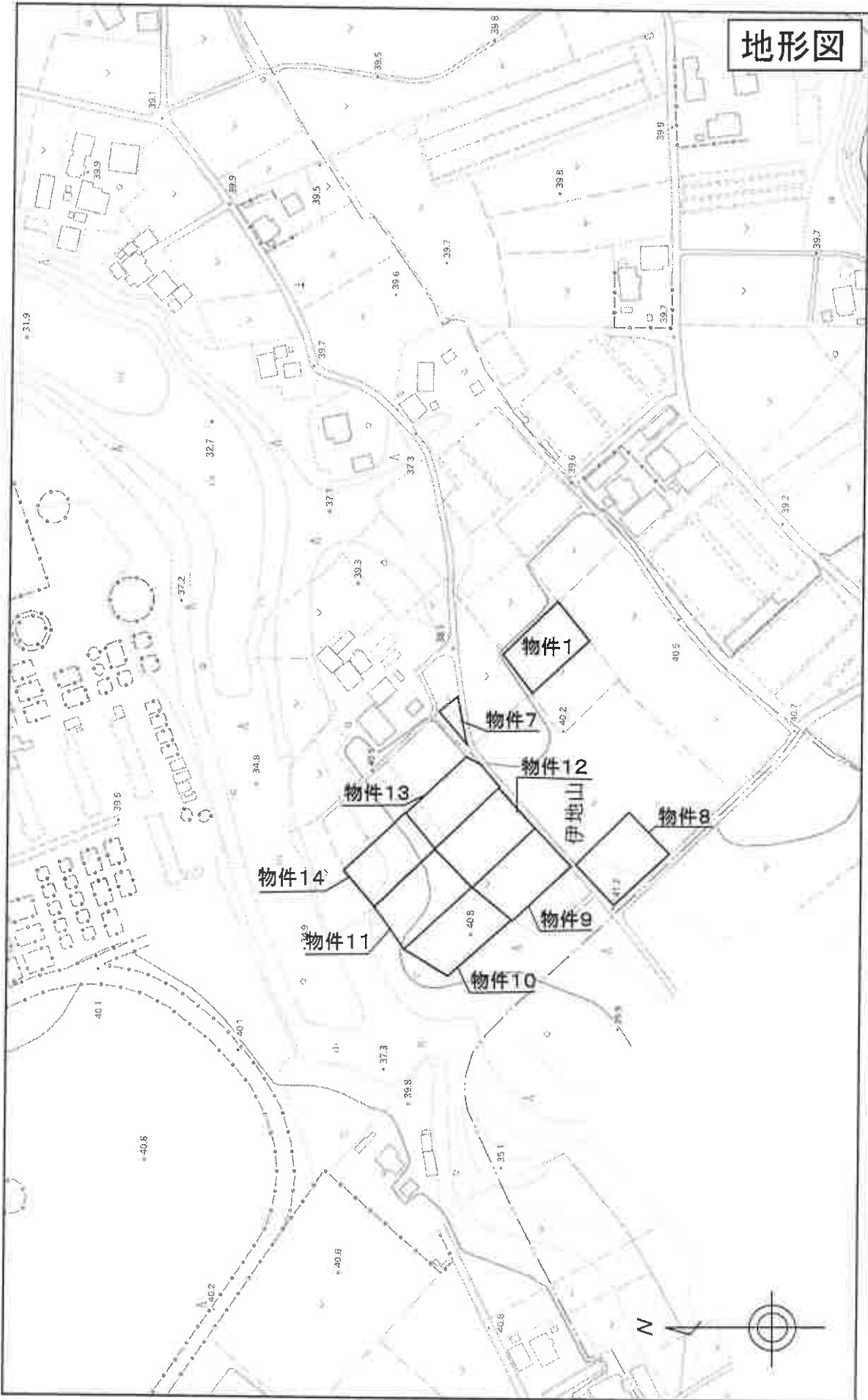
- 1 目的物件の位置図
- 2 地形図写
- 3 公図写
- 4 公図写（地番図）

以 上

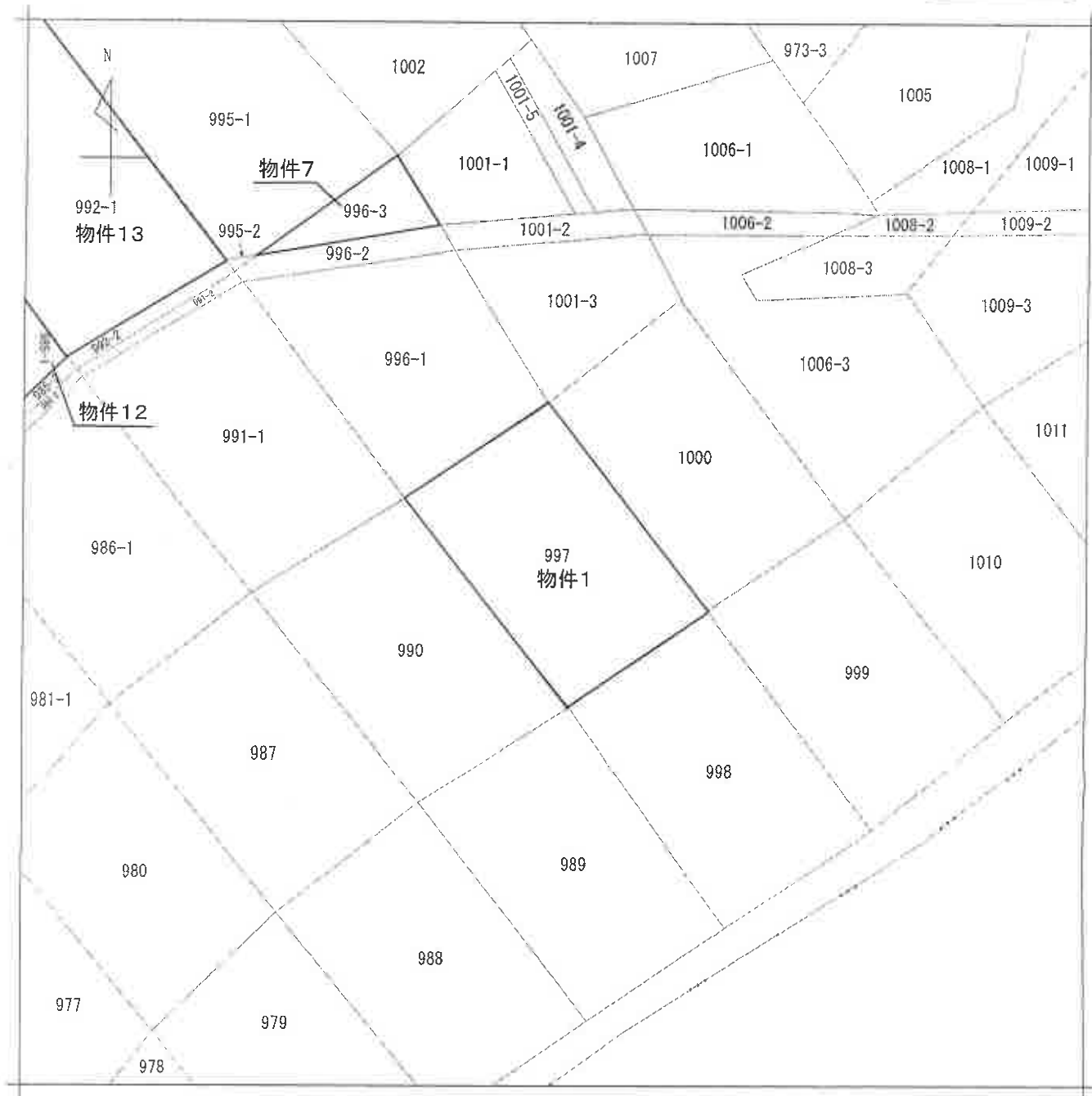


地形図

1/2500



公図写



(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
伊地山

請求部	所在	香取市伊地山字追出			地番	997番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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	明治21年9月			備付年月日(原図)	昭和63年8月		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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年6月27日

千葉地方法務局

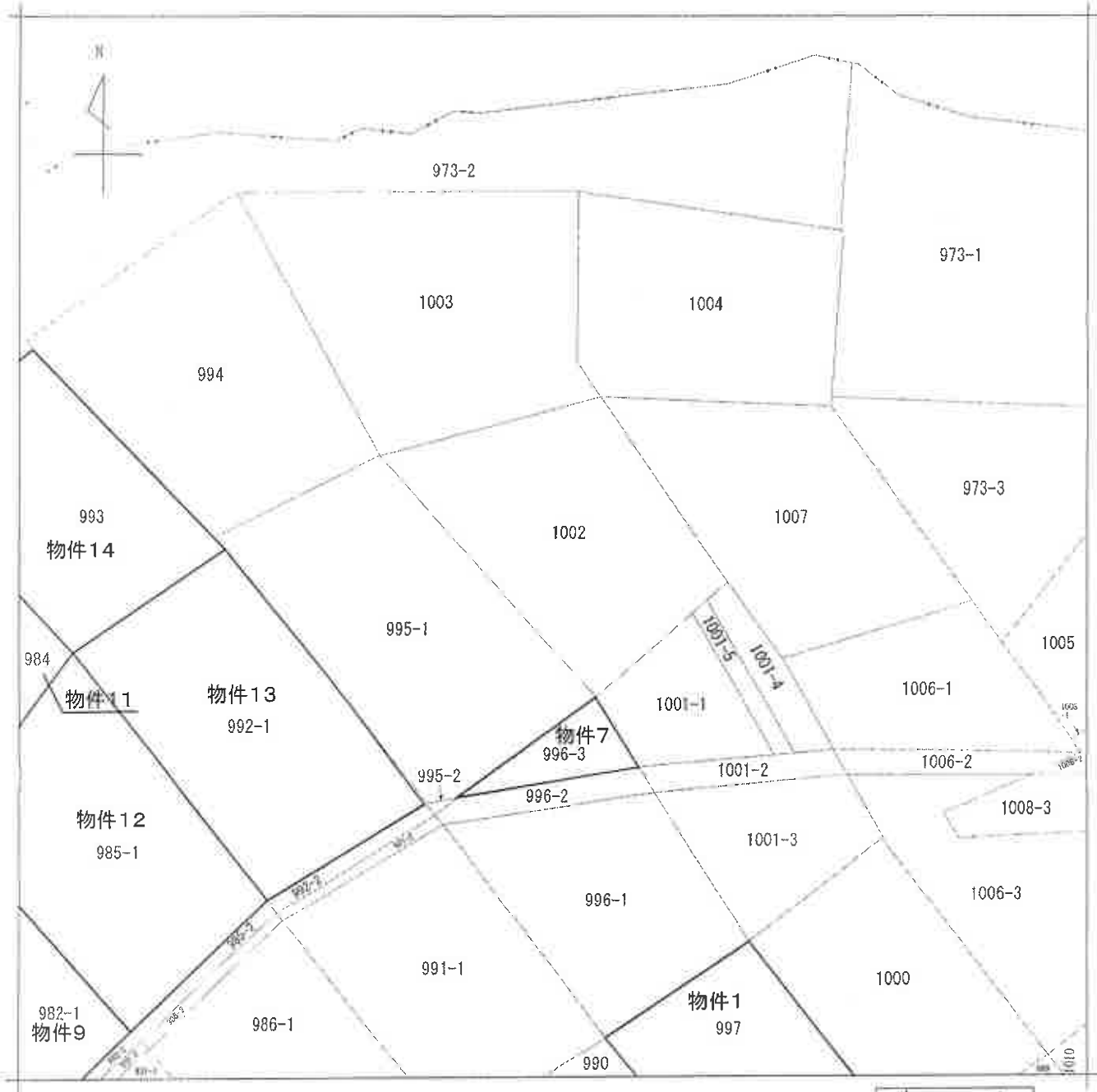
(A3判をA4判に縮小)

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

20



《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
伊地山

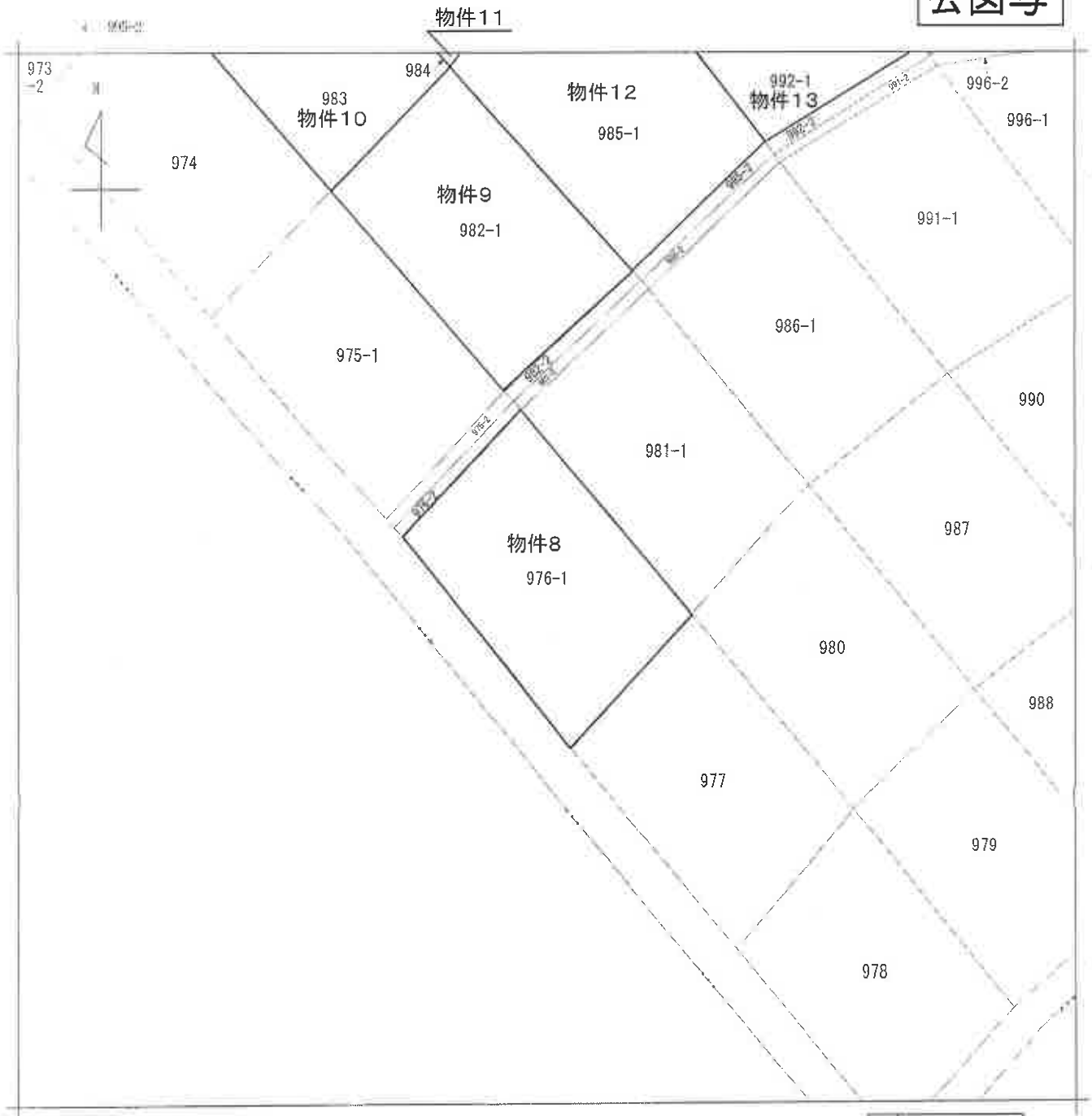
請求部	所在	香取市伊地山字追出				地番	1002番	
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	
種類	旧土地台帳附属地図							
作成 年月日	明治21年9月			備付 年月日 (原図)	昭和63年8月		補記 事項	

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。
 (千葉地方法務局香取支局管轄)
 令和7年4月8日
 千葉地方法務局

(A3判をA4判に縮小)



公図写



(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	香取市伊地山字追出			地番	976番1		
出力縮尺	1/600	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	明治21年9月			備付年月日(原図)	昭和63年8月		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。

(千葉地方務局香取支局管轄)

令和7年4月8日

千葉地方務局

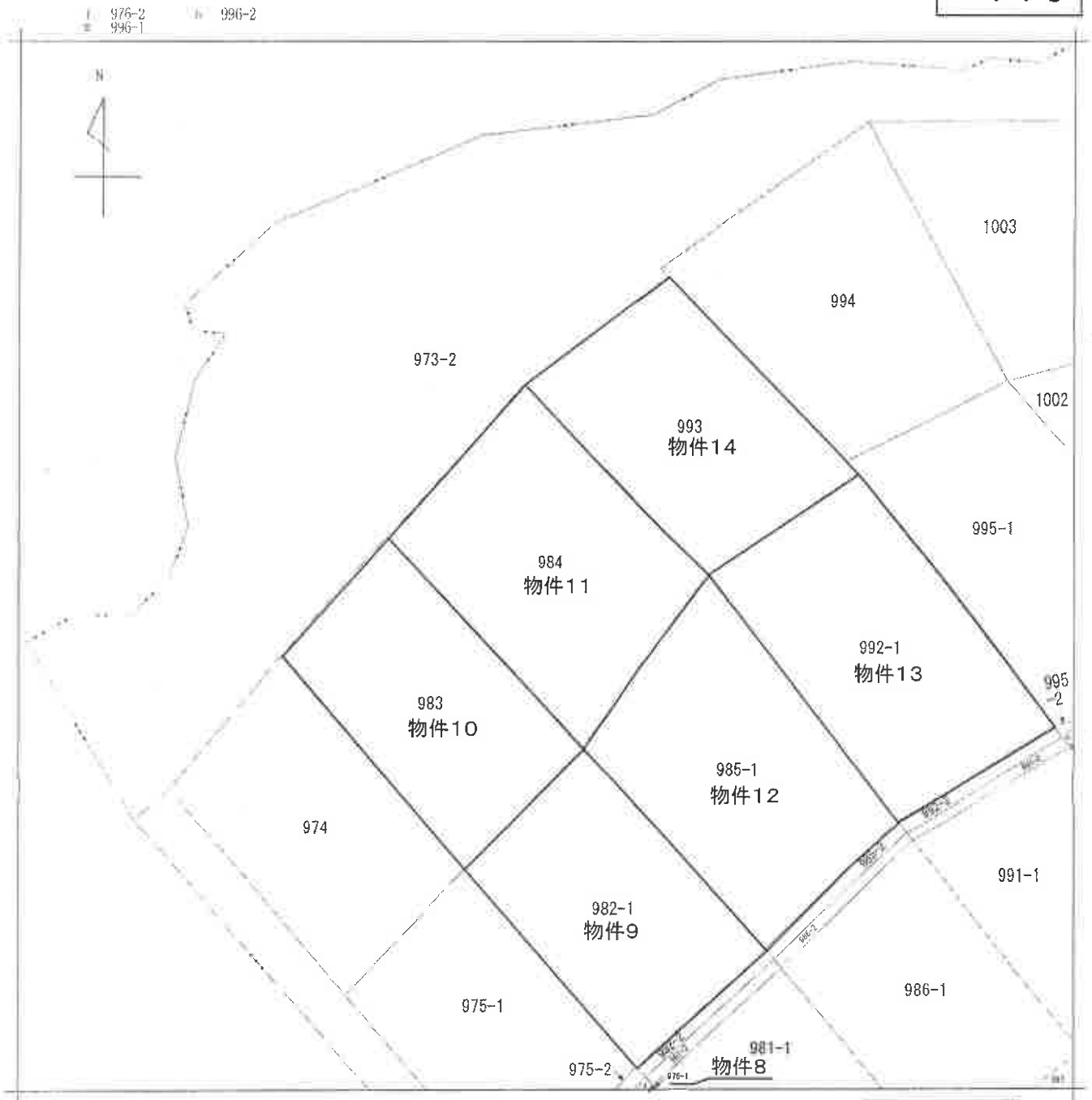
登記官

請求番号：2-2

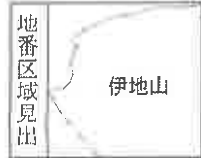
(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

公図写



(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 香取市伊地山字追出			地番	984番	
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	
作成年月日	明治21年9月		備付年月日(原図)	昭和63年8月		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。 (A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局香取支局管轄)
令和7年4月8日

請求番号：2-1
(1/1) 登記官

地番図



(注) この図面は測量上の標準の配置を基礎とするものでありませんが、実際に作成されたものではない限り、登記簿記載の形状、面積、境界については正確に示すものではありません。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年10月17日 出力 50 40 30 20 10 0 1 : 1000