

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。
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

- 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
(現況)
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 75.33平方メートル
2階 約59.82平方メートル
3階 約12.1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
(現況)
床 面 積 約159.29平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

- | | |
|--------|------------------|
| 符 号 | 1 |
| 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 |

(現況)

- | | |
|---------|-----------|
| 地 目 | 畑・宅地 |
| ☆15 所 在 | 香取市伊地山字追出 |



物 件 目 録

地 番 1004番
地 目 畑
地 積 495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2～6, 15】
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2～6, 15】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3, 4】
本件所有者が占有している。
【物件番号6, 15】
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2, 5, 6, 15】
隣地との境界が不明確である。

《 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

- 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
(現況)
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 75.33平方メートル
2階 約59.82平方メートル
3階 約12.1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
(現況)
床 面 積 約159.29平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号	1
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

(現況)

地 目	畑・宅地
☆15 所 在	香取市伊地山字追出



物 件 目 録

地 番 1004番
地 目 畑
地 積 495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2分冊 物件2乃至6、15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2、5、6、15
現況地目	■宅地（物件2、5、6） □公衆用道路（物件 ） ■畑（物件6、15）
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 ■概ね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 上記の者が物件2、5、6、15土地上に物件3、4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	・香取市農業委員会の回答によると、物件6、15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。なお、物件6、15土地は、現況において耕作されていない。 ・「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：木造スレート葺3階建 ■床面積：2階 約59.82㎡ 3階 約12.1㎡
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 上記の者が物件3建物を居宅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	□建物図面（各階平面図）のとおり ■概ね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

不動産の表示	「物件目録」のとおり												
住居表示	未実施												
土 地													
現況地目													
形 状													
占有者及び占有状況													
下記以外の建物 (目的外建物)													
その他の事項													
建 物													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約159.29㎡												
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：												
	構 造：												
	床面積：												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 □その他の者 上記の者が物件4建物(主たる建物)を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)												
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・登記された附属建物(符号1：物置、符号2：車庫(写真③参照))がある。いずれも昭和50年頃に建築されたものであり老朽化している。また、物置の屋根は大きく損壊した状態である(写真③参照)。 ・「その他の事項」のとおり 												
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号								
	保管開始日	令和	年	月	日								
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 checked="" type="checkbox"/> 概ね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

(6 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件2、5、6、15について

- 1 (1) 物件2、5、6、15土地は、物件3、4建物の敷地等として一体的に利用されている(写真①②③参照)。各建物の位置関係については「土地建物位置関係図」参照)。物件5土地の南側が幅員約3メートルの市道に接し、現況、通路状の物件5土地を經由して物件2、6、15土地に出入りする。物件2土地の中央付近に自動車複数台分の駐車スペースがある。
- (2) 物件6土地の大部分は雑草等に覆われ(写真④参照)、破損したビニールハウス2個(動産)が置かれている。物件6土地の北西側部分に物件3建物の一部が跨って建在しているものと推定する。また、物件6土地内には井戸ポンプが存在する。
- 2 物件15土地は、雑木・雑草が繁茂した北方向に緩やかに下る傾斜地であり(写真⑤参照)、一部損壊した作業場(動産)が存在する。使用されていない焼却炉があり、ごみ等が堆積した箇所もある。
- 3 (1) 物件2、5、6土地とそれらの隣接地とは生け垣等で一部仕切られているが、境界標は見当たらず、境界線の大部分は判然としない。物件6土地の東側部分には立ち入ることができなかった。なお、物件2土地の北端付近にゴミ置場の残骸と祠が見られたが(「土地建物位置関係図」参照)、これらは北側隣接地(1003番、地目：山林、所有者：個人)内に存在する可能性がある。
- (2) 物件15土地の北側と東側の境界付近には雑木・雑草が繁茂しているため立ち入ることができず、境界線は未確認である。なお、物件15土地の北側隣接地(973番2、地目：畑)は債務者の所有する土地である。

■物件3(写真⑥参照)について

- 1 物件3建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真⑦⑧参照)。
- 2 (1) 2階北東側吹抜部分に法務局備え付けの建物図面(各階平面図)には反映されていない未登記の増築部分(床面積約5.8㎡、写真⑨及び「物件3建物間取図」参照)がある。この増築部分の増築時期は不詳である。
- (2) 2階の洋室Cと洋室Dにロフト(床面積合計12.1㎡)がある(写真⑩及び「物件3建物間取図」参照)。それぞれ天井最高部が1.5メートル以上であることから、階数及び床面積に算入される。各ロフトへは木製ハシゴを利用して上がる。
- 3 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。
 - ・リビング、洋室B、洋室Cロフト(3階部分)等の天井や内壁に複数の広範な雨漏りの跡がある(写真⑪及び「関係人の陳述等」参照)。
 - ・リビングの床に剥がれた箇所がある。
 - ・リビングとダイニングの間のドアのガラスにひび割れがある。
 - ・1階及び2階の内壁クロスに複数の剥がれた箇所や引っ掻き傷がある。

■物件4(主たる建物、写真⑫参照)について

- 1 物件4(主たる建物)内には電化製品や家財道具等が存在したが、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⑬⑭参照)。大量の家財道具やごみ類によって調査が困難な箇所があり、西端旧トイレと北端左側トイレは、ドアが開かないため立ち入って調査ができなかった。
- 2 物件4(主たる建物)の北西側と北東側に法務局備え付けの建物図面(各階平面図)には反映されていない未登記の増築部分(床面積合計約5.8㎡、「物件4建物間取図」参照)がある。この増築部分の増築時期は不詳である。北西側増築部分(物置)は一部損壊した状態である。
- 3 物件4(主たる建物)は、新築から約60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)及び汚損した箇所があることに加え、和室Eの天井に雨漏りの跡(推測)や洗面所と廊下の天井の一部が崩落した箇所(写真⑯参照)等も見られた。

(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>物件3建物には、私と妻、息子夫婦が住んでいます。</p> <p>物件4建物は、以前住んでいた母が令和6年11月から福祉施設に移りましたので、現在は空き家の状態です。</p> <p>物件3建物は、15年くらい前にベランダをリフォームしました。また、その頃に台所のクロスも貼り替えました。</p> <p>物件3建物の水回り設備に特に不具合はありません。</p> <p>物件3建物は、台風の時にリビングの天井や内壁から雨漏りがあります。また、玄関ドアの建付けが悪く、開け閉めがしにくくなっています。</p> <p>物件3建物内で猫3匹を飼っています。</p> <p>私が所有する土地の境界について近隣と間で争いはありませんが、境界線がどこにあるかはよく分かりません。</p> <p>(令和7年10月22日に電話聴取、同年11月6日に面談聴取)</p>
■債務者の妻	<p>物件6土地には以前建物が建っていましたが、すべて取り壊して何も残っていません。</p> <p>物件15土地は元サツマイモ畑でしたが、地中には何も埋まっていません。</p> <p>(令和7年11月6日に面談聴取)</p>

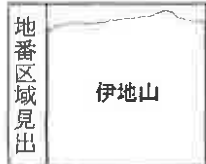
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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) ①9:09-9:12 ②13:36-13:42	①香取市役所税務課 ②千葉地方法務局 香取支局	①物件2、5、6、15土地付近の地番図等取得 ②物件2、5、6、15土地上の建物登記の有無等調査(物件3、4建物以外の建物登記なし)
7年10月10日(金) ①9:26-9:27 ②13:55-14:05	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、占有調査、外観写真撮影
7年10月14日(火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者の住所宛てに連絡依頼書発送
7年10月22日(水) 16:40-16:45	同上	債務者より物件3、4建物の占有状況等を電話聴取、 同人と立入調査日の打ち合わせ
7年10月30日(木) : - :	同上	債務者の住所宛てに立入調査日時通知書発送
7年11月6日(木) 13:00-15:30	物件所在地	債務者らの立会いのうえ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
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 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。</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



(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	1002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		種類	旧上台帳附属地図
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：2-3

登記官

(1/1)

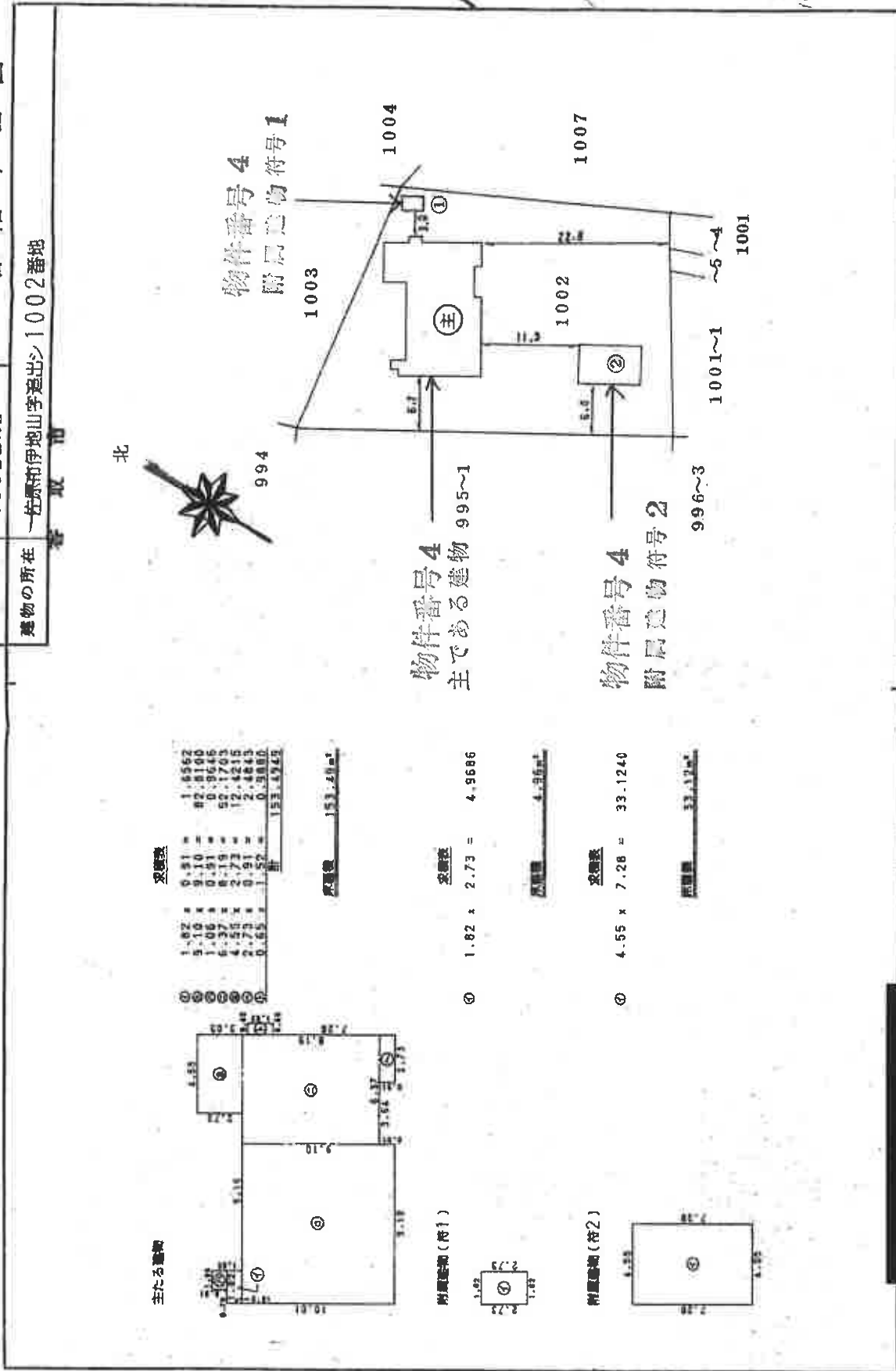
(10 枚目)

登記年月日：平成5年1月18日

26356 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1002番の2
 建物の所在 佐賀県伊地山字遠出シ1002番地



1/250

1月15日作成

1/500

作製者

申請人

佐賀県工務部建築士会(印)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。

(千葉地方公務局管収支局管轄)

令和7年4月8日 千葉地方公務局

登記番号

(12枚目)

請求番号: 2-4

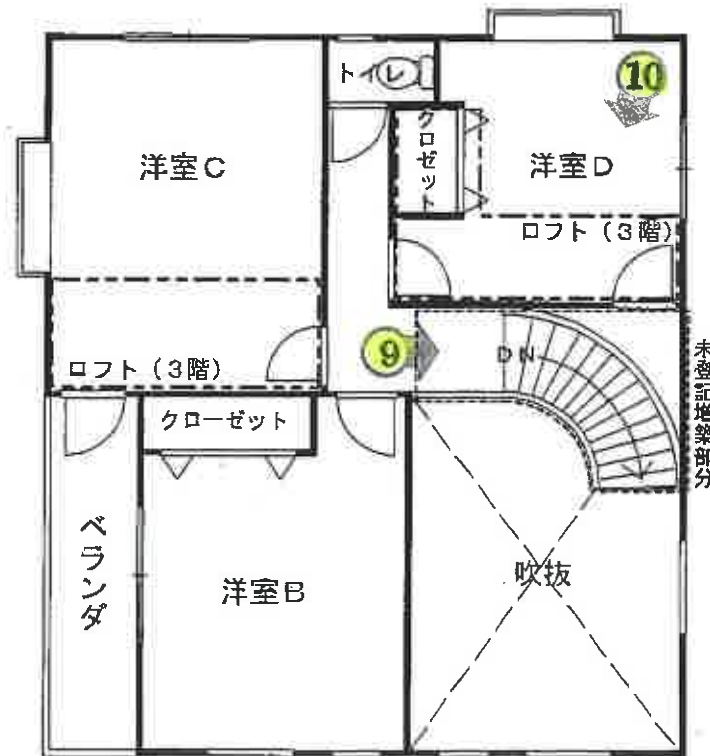
間取図

←○ 写真撮影位置と方向



1階

物件 3



2階

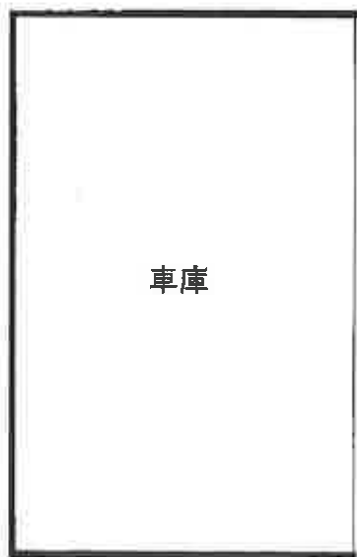


間取図

←○ 写真撮影位置と方向



物件4
主である建物



附属建物 符号2



附属建物 符号1





①



②

物件 3

物件 4
(主である建物)



③

物件 4
(主である建物)

物件 4
(附属建物符号 2)



④



⑤



⑥
物件 3



⑦



⑧



未登記増築部分

⑨



⑩

3階部分(ロフト)

(18枚目)



⑪

雨漏りの跡(推測)



⑫

物件 4
(主である建物)



⑬

物件 4
(附属建物符号 1)

屋根が大きく損壊している



⑭



⑮



⑯

天井の一部が剥落している

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1039-2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2 (物件2～6, 15)

評価人 不動産鑑定士

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,340,000円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 1,350,000円
物件 3 (建物)	金 460,000円
物件 4 (建物)	金 1,040,000円
物件 5 (土地)	金 50,000円
物件 6 (土地)	金 320,000円
物件 15 (土地)	金 120,000円

- 1 一括価格は、物件 2～6、15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 2、5、6 の内訳価格は物件 3、4 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、4 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
2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	住居表示未実施区域 構造：木造スレート葺3階建 床面積：1階 75.33㎡ 2階 約59.82㎡ 3階 約12.1㎡
4		物件目録記載のとおり。	住居表示未実施区域 主である建物 床面積：約159.29㎡
5		物件目録記載のとおり。	同左
6		物件目録記載のとおり。	地目：畑・宅地
15		物件目録記載のとおり。	同左
番号	特記事項		
2～6 ，15	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6，15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	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

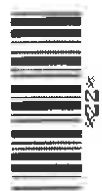
6 所 在 香取市伊地山字追出
地 番 1007番
地 目 畑
地 積 1018平方メートル

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



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2，5，6，15）

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住宅地域である。	
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（物件6） 農振農用地区域（物件15） ー
面地条件	形状（袋地），地勢（概ね平坦。但し，物件5の路地状部分は南東下り緩傾斜地，物件15の畑は北下り緩傾斜地）， 接道方位（南（路地状部分の南側にて下記市道に接面））， 間口（接道間口約2.7m），奥行（約85m）， 地積（計2,566.00㎡（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（物件6），北下り緩傾斜地（物件15） 普通（物件6，15） 普通（物件6，15） 普通（物件6，15） 普通（物件6，15）
接面道路の状況	南側市道（2610号線），幅員（約3.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第42条2項
	セットバック	路地状部分についてセットバックを要する（約1.5㎡）が，敷地全体に占めるその面積割合は僅少である。
	再建築の可否	合法的なものは可（特記事項参照）

土地の利用状況等	<p>物件2, 5, 6, 15は, 物件3, 4の建物の敷地, 庭, ビニールハウス・作業場用地及び畑(不耕作地)として利用されている。</p> <p>なお, 物件5は公道へ出入りするための帯状の通路となっている。</p> <p>隣地は, 西側・北側・東側が畑・山林等, 南側は道路を介して畑等である。</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(井戸水)</p> <p>ガス配管 なし(プロパンガス)</p> <p>下水道 なし(浄化槽)</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 過去の利用状況及び現況観察から, 土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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"> ○ 香取市農業委員会の回答によれば, 物件6, 15は農地であり, 買受適格証明書を要する。いずれも農地転用許可の記録はないとのこと。 ○ 敷地は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。 ○ 物件2の北側隣地境界付近に祠とゴミ置場が存する。また, 南東側境界付近に電柱及びその支線が存し, その延長の物件6土地に3本の引込柱が設置されている。 ○ 物件6は一部破損した2棟のビニールハウス(動産)が存する雑草等が繁茂する不耕作地で, 一部コンクリートが敷かれている。物件2に跨って物件3建物が建在していると推定され, 一部宅地利用されているが農地転用許可の記録は確認されない。なお, 物件3建物の南東側に井戸ポンプが存する。 ○ 物件15は雑草等が繁茂する不耕作地で, 一部コンクリートが敷かれている。焼却炉が存し, その周囲には生活ゴミ等が散乱している。また, 物件6との境界付近に屋根・壁が崩れ老朽化した作業場(土台がコンクリートブロックのため動産認定)が存する。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3，4）

区 分	物件3：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4年11月8日新築 約33年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 鋼板張り，タイル等 ビニールクロス貼り，合板等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，カーペット等 キッチン（IH），ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，井戸水，浄化槽，プロパンガス） －
床面積（現況）	未登記の増築が2階（約5.8㎡）に，3階部分に2箇所のロフト（天井高（最高部）約1.8m・床面積約6.5㎡，天井高（最高部）約2m強・床面積約5.6㎡）があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 75.33㎡ 2階 約59.82㎡ 3階 約12.1㎡（ロフト） 延べ 約147.25㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+ロフト×2（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が，家族と居住して占有中。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 外壁に汚れが目立つ箇所がある。 ○ 雨漏りが多いとのことで，リビングを中心に内壁・天井に雨漏り染みが広範に確認される。リビング・キッチンの床等に剥がれ・汚れが散見される。リビングのDK側のドア窓にひび割れが生じている。玄関ドア・2階洋室Bのクローゼットの扉等の建付けが不良である。 ○ 室内でペットの猫三匹を飼育しているとのこと。 	

区 分	物件4：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40年月日不詳新築 約60年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 杉板張り，塗り壁等 砂壁，合板等 合板，ボード等 畳，フローリング張り，土間コンクリート等 台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，井戸水，浄化槽，プロパンガス） 床下収納等
床面積（現況）	未登記の増築が北東側（約0.8㎡）と北西側（約5㎡）にあり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 約159.29㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 和室×6，台所・食堂，玄関，浴室，トイレ，洗面所，物置等 （別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が，空家の状態で占有している。	
附 属 建 物	符 号 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積 符 号 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	1 有 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 昭和50年月日不詳種類変更（登記記載）・4.96㎡ 2 有 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫 昭和50年月日不詳新築（登記記載）・33.12㎡

<p>特 記 事 項</p>	<p>○ 主である建物は、外壁に破損・ひび割れ・隙間が生じている箇所が複数見られる。</p> <p>建物の内部は、室内全般に一定量の家財道具や生活用品等の私物が雑然と残置されている。また、私物が堆積し、立ち入り・目視が困難な箇所もある。畳の緩み・汚れ、障子の破れ等が各所に確認され、特に和室Fは建具・畳・内壁の汚れ・損傷が著しい。</p> <p>洗面所の天井が崩れ、床には落ち葉等が散乱している。西端の旧トイレ及び北端の左側トイレは扉が開閉不能のため目視不可。屋外に取り付けられた物置は外壁等が破れ、全体的に傾いている。</p> <p>住宅設備等の稼働状況は不明である。</p> <p>○ 附属建物符号1の物置は、屋根・外壁等が崩れ老朽化が著しい。</p> <p>○ 附属建物符号2の車庫は、壁・柱等の鉄部に錆が生じている。</p>
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 5, 6, 15 (土地)

目的土地の土地（建付地）価格を次のとおり求めた。なお、耕作に係る果実については考慮外とした。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分 エ	建付減価 オ	土地（建付地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
2	宅地 5,750	0.80	991.00	1/1	0.80	3,647,000
5	宅地 5,750	0.50	62.00	1/1	0.80	143,000
6	畑・ 宅地 700	1.00	1,018.00	1/1	0.80	570,000
15	畑 700	0.76	495.00	1/1	0.80	211,000

ア 標準画地価格

【宅地部分の標準画地価格】（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取（県）－9）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 5,750\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

【畑部分の標準画地価格】

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。

◇ 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：特になし。

◇ 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。

- イ 個別格差：物件2……袋地-20%
物件5……路地状敷地-50%
物件6……道路との位置関係-5%，一部宅地利用+30%，
農地転用許可未取得-5%，管理の程度-15%
計（相乗積）±0%
物件15……道路との位置関係-5%，管理の程度-20%
計（相乗積）-24%
- ウ 地積：登記数量による。
- エ 持分：登記簿のとおり。
- オ 建付減価：古家の存在等を考慮した。-20%

② 物件 3, 4 (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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
	3	本体	180,000	約135.15	0.030	1/1
ロフト		50,000	約12.1	0.030	1/1	18,000
計						748,000
4	主	150,000	約159.29	0.025	1/1	597,000
	附1	80,000	4.96	0.015	1/1	6,000
	附2	50,000	33.12	0.035	1/1	58,000
	計					661,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法 (定額法)				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	0年	約33年	0.05	0.40	0.030
4 主	0.05	0年	約60年	0.05	0.50	0.025
4 附1	0.05	0年	約50年	0.05	0.70	0.015
4 附2	0.05	0年	約50年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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)		土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		ア	イ		
3	2 土地	3,647,000	20.6%	× 0.10	場所的利益 75,000
	5 土地	143,000	20.6%	× 0.10	場所的利益 3,000
	6 土地	570,000	3.9%	× 0.10	場所的利益 2,000
	計				80,000
4	2 土地	3,647,000	79.4%	× 0.40	法定地上権 1,158,000
	5 土地	143,000	79.4%	× 0.40	法定地上権 45,000
計					1,203,000

イ 土地利用権等割合：物件3に係る土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%、物件4に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と判定した。

また、建築面積、接面道路との位置関係、建物の配置等の現実の利用状況を考慮して、以下のとおり、物件3に係る土地利用権等が及ぶ範囲を物件2・5土地の20.6%並びに物件6土地の3.9%と判定。また、物件4については物件2・5土地の79.4%と判定した。

土地利用権等が及ぶ範囲 = 各物件の建築面積 ÷ 各物件の建築面積の合計

物件3西側 = $51.23\text{m}^2 \div 248.60\text{m}^2 \approx 20.6\%$

物件4 = $197.37\text{m}^2 \div 248.60\text{m}^2 \approx 79.4\%$

土地利用権等が及ぶ範囲 = 物件の建築面積 ÷ 指定建蔽率 ÷ 土地面積

物件3東側 = $24.10\text{m}^2 \div 60\% \div 1,018\text{m}^2$ (物件6) $\approx 3.9\%$

※物件3建物は、物件2・6土地に跨って建在しているため上記のとおり按分した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等 価格の控除及 び加算 (円) (2①カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他 の控除 減価 カ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
2	3,647,000	- 1,233,000		0.80	0.70		1,350,000
3	748,000	+ 80,000	1.00	0.80	0.70		460,000
4	661,000	+ 1,203,000	1.00	0.80	0.70		1,040,000
5	143,000	- 48,000		0.80	0.70		50,000
6	570,000	- 2,000	1.00	0.80	0.70	1.00	320,000
1 5	211,000	-	1.00	0.80	0.70	1.00	120,000
一 括 価 格 (合 計)							3,340,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：境界が不明瞭であること及び農地と一体利用された農家住宅であり、
一般的な需要が限定的であること等を考慮した。-20%

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。

カ その他の控除減価：特にない。

第6 参考資料

○ 基準地価格（香取（県）－9）

所 在：香取市沢字八反田1841番

価 格：6,100円/㎡

位 置：京成本線「東成田」駅の北東方約11kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,711㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員3.4m市道

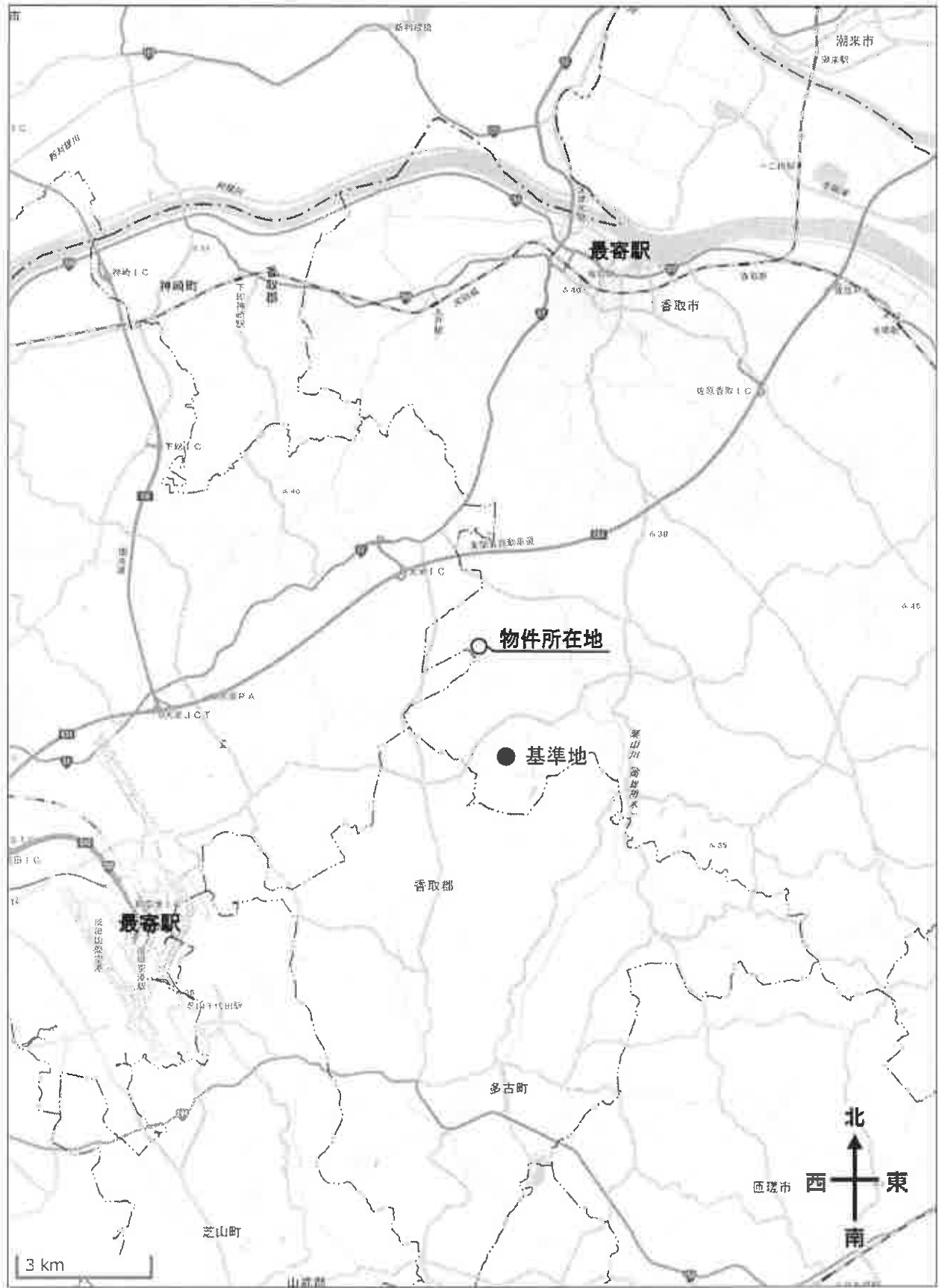
用途指定等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

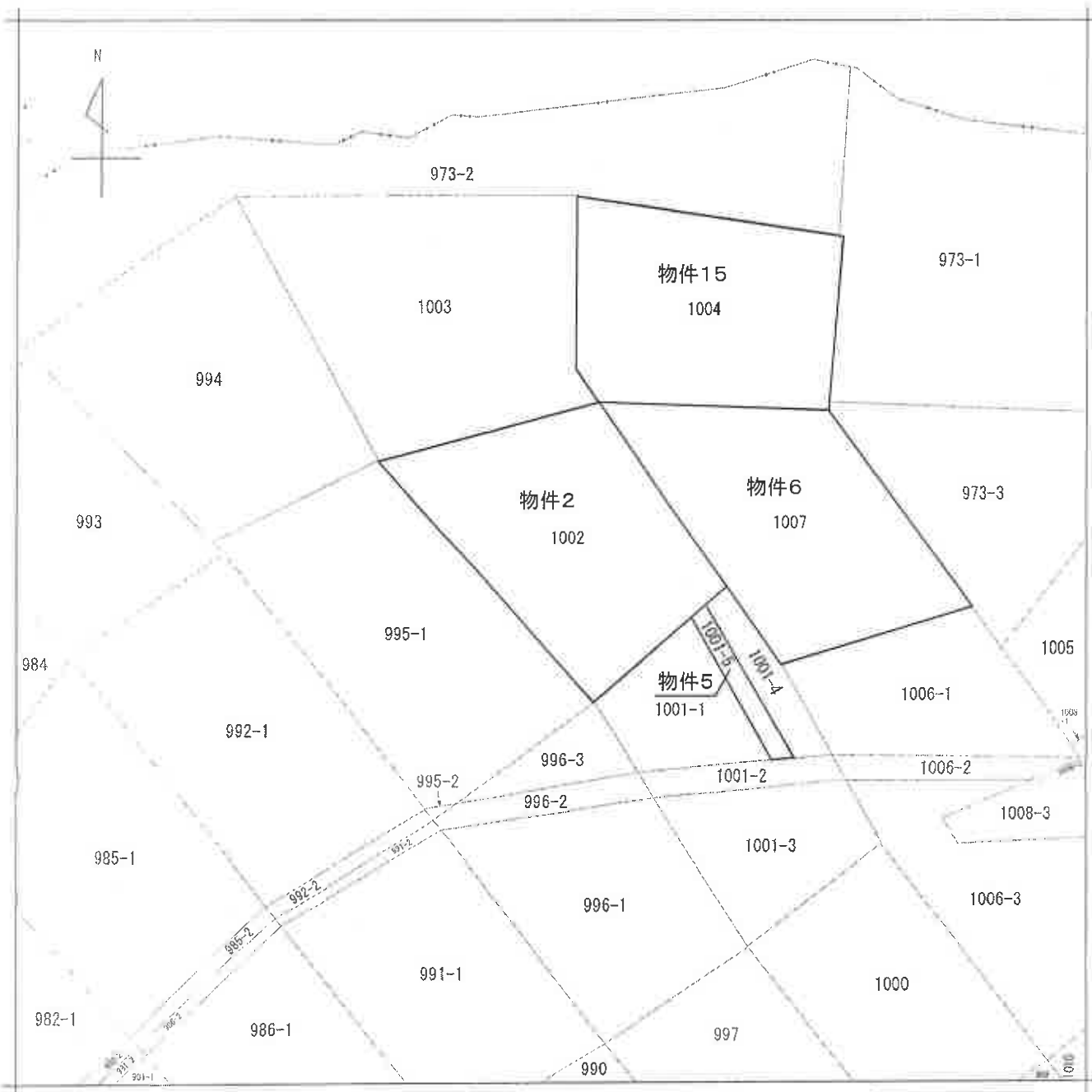
地域の概要：中規模の在来の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

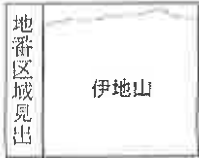
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（地番図）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上





(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	1002番			
出縮	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

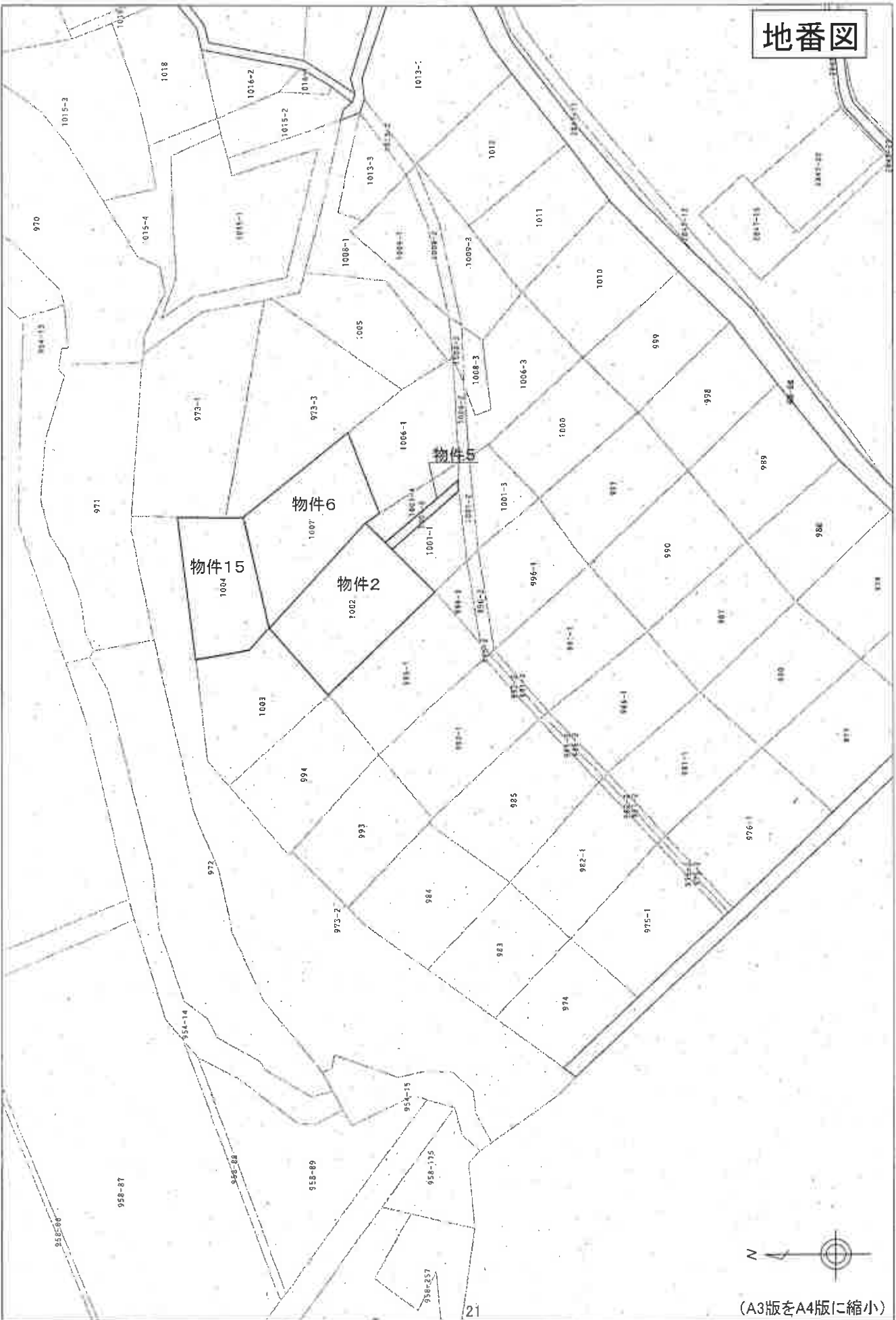
千葉地方法務局

登記官

請求番号：2-3

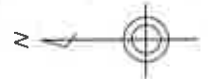
(1/1)

(A3判をA4判に縮小)



地番図

(注) この図面は調査上の配置を基礎に作成した縮小図であり、実測して作成されたものとは異なり、誤差が生じる場合があります。また、縮小図により境界線が不明瞭な部分については、現地調査による確認をお願いします。



令和7年10月17日 出力
5m 1 : 1000

(A3版をA4版に縮小)

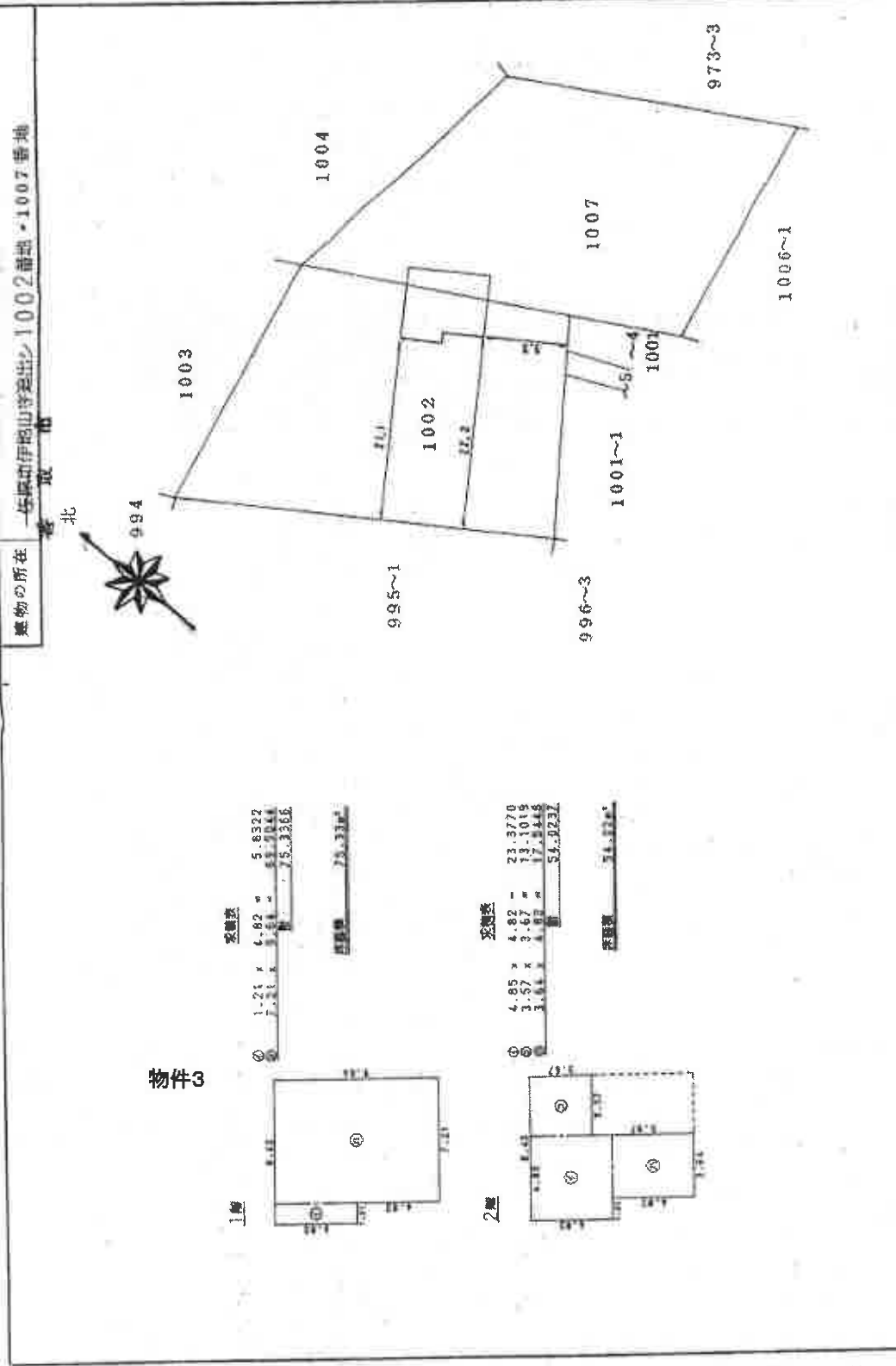
建物図面

建物図面

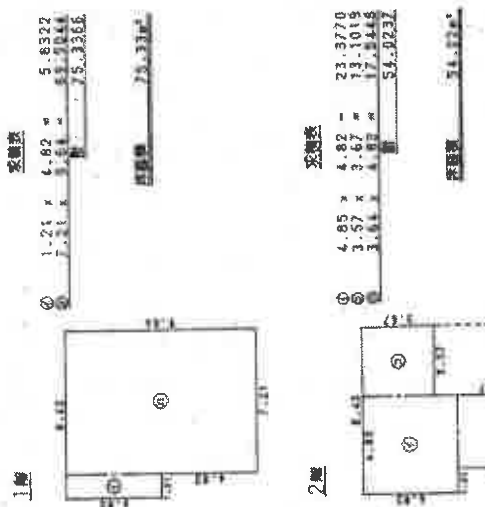
家屋番号 1002番

建物の所在 香取市 伊保山町 1002番地・1007番地

26355各階平面図



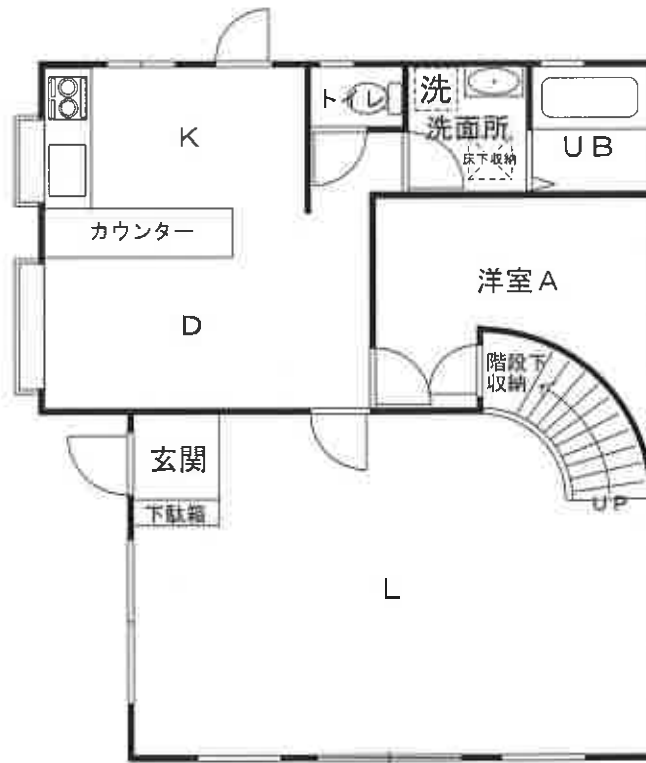
物件3



(A3判をA4判に縮小)

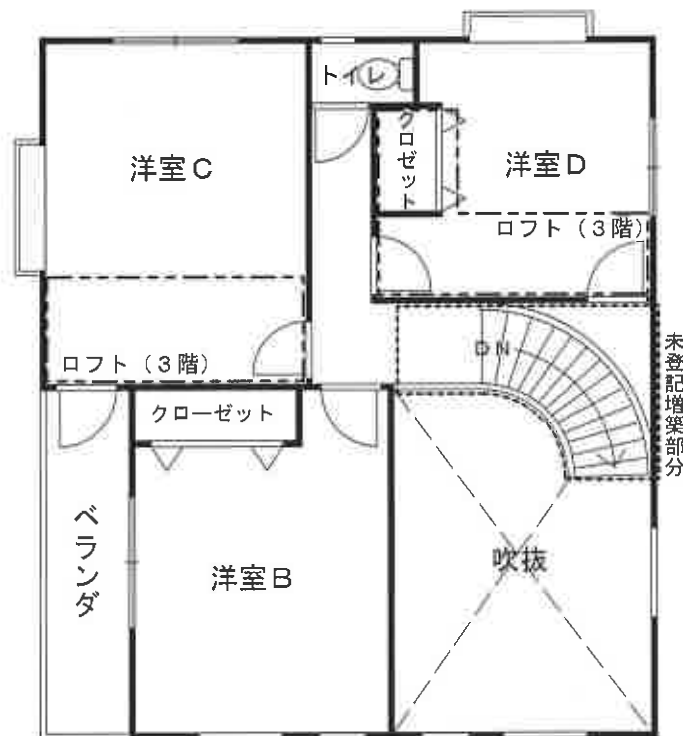
1. 図面に記載された内容は、申請者の責任で記載されたものである。
 2. 申請者が、本図面に記載された内容を証明し、提出したものである。
 3. 申請者が、本図面に記載された内容を証明し、提出したものである。
 4. 申請者が、本図面に記載された内容を証明し、提出したものである。

間取図



1階

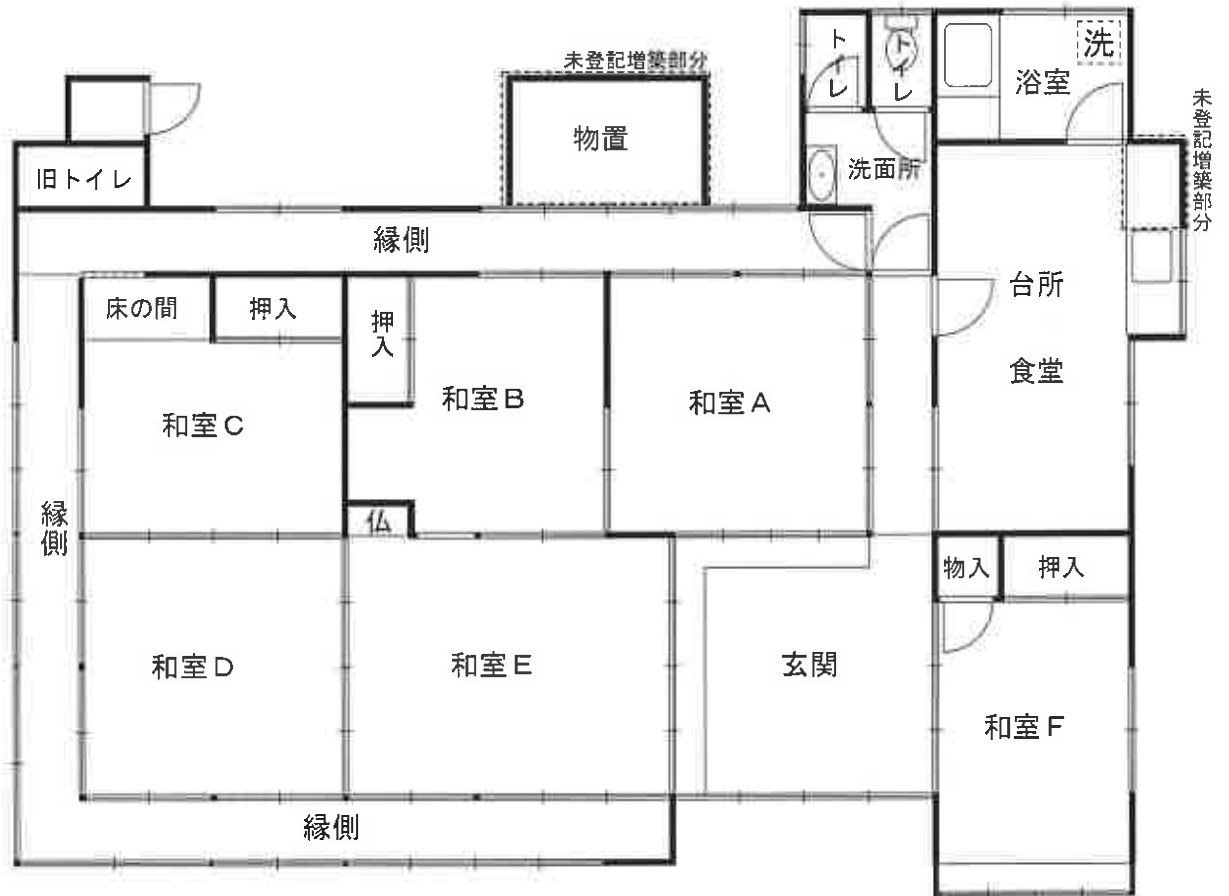
物件 3



2階



間取図



物件 4
主である建物



附属建物 符号 2



附属建物 符号 1

