

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 7 年 11 月 5 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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 旭市塙字泉上

地 番 3 4 1 5 番

地 目 山林

地 積 2 4 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
- 2 所 在 旭市塙字向台

地 番 3 6 0 8 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 8 8 平方メートル
- 3 所 在 旭市塙字向台

地 番 3 6 0 9 番

地 目 雑種地

地 積 1 8 0 4 平方メートル
- 4 所 在 旭市塙字向台

地 番 3 6 1 1 番

地 目 雑種地

地 積 2 9 7 5 平方メートル
- 5 所 在 旭市塙字向台

地 番 3 6 1 2 番



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	568 平方メートル
6	所 在	旭市塙字向台
	地 番	3613 番
	地 目	雑種地
	地 積	591 平方メートル
7	所 在	旭市塙字向台
	地 番	3615 番
	地 目	山林
	地 積	1140 平方メートル
	(現況)	
	地 目	雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 30 日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件所有者会社（東総みどり農産株式会社）が堆肥置場として使用していた土地で、現在も堆肥が残っている可能性がある模様である。

《 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

1 所 在 旭市塙字泉上
地 番 3 4 1 5 番
地 目 山林
地 積 2 4 7 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 旭市塙字向台
地 番 3 6 0 8 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 8 8 平方メートル

3 所 在 旭市塙字向台
地 番 3 6 0 9 番
地 目 雑種地
地 積 1 8 0 4 平方メートル

4 所 在 旭市塙字向台
地 番 3 6 1 1 番
地 目 雑種地
地 積 2 9 7 5 平方メートル

5 所 在 旭市塙字向台
地 番 3 6 1 2 番



物 件 目 録

	地 目	雑種地
	地 積	5 6 8 平方メートル
6	所 在	旭市塙字向台
	地 番	3 6 1 3 番
	地 目	雑種地
	地 積	5 9 1 平方メートル
7	所 在	旭市塙字向台
	地 番	3 6 1 5 番
	地 目	山林
	地 積	1 1 4 0 平方メートル
	(現況)	
	地 目	雑種地



令和7年(ケ)第61号
令和7年5月 1日受理
令和7年7月18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 | 旭市塙字泉上 |
| | 地 | 番 | 3 4 1 5 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 9 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 6 8 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 3 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 9 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 5 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 0 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乃至7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1乃至7） ☐ 山林（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 ☒ 概ね地番図のとおり（物件1乃至7）
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が物件1乃至7の土地上にビニールハウス（動産と推定）を設置した状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1乃至7は、複数の大型ビニールハウス（動産と推定）が設置された広大な一団の土地である（写真①②参照）。当職の調査では、物件1乃至7の各土地の上に登記された建物は存在しなかった。もともと、内部は雑木・雑草が密集して立ち入ることができず（写真③④参照）、主に東～北～北西側の外周からの目視による調査に留まったため、未登記建物や構築物等が存在する可能性は否定できない。 2 物件1乃至7の東側が幅員約6.5～7メートルの県道に、北側が幅員約2.5～4メートル（舗装部分）の市道に、各々接する。物件1乃至7の東側部分（物件2付近）が県道からの出入口となっているが（写真①参照）、コンクリートガラ、建設廃材やごみ等の混入した土砂等が複数個所に堆積しているため（写真④参照）、現況において出入りが困難である。なお、公図上、南～南東側と西側に赤道（法定外道路）が存在するが、一部を除き道路状の土地は確認できなかった。 3 物件1乃至7の東～北～北西側の境界付近には高さ2メートル程度の鉄板フェンスが設置されており（写真⑤参照）、これを公図や地番図と照合することにより凡その境界線を認識することができる。西～南～南東側の境界付近は現況山林となっており、境界線は未確認である。なお、物件1の西側土地は下りの急傾斜であり、窪んだ底地部分には大量の土が盛られていた（写真⑥参照）。 4 関係人らの陳述によると、物件1乃至7に設置された大型ビニールハウス内において大量の堆肥が保管されていたとのことであり、堆肥が残存している可能性がある（「関係人の陳述等」参照）。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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）	☒ ない ☐ 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	☐ 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

(3 枚目)

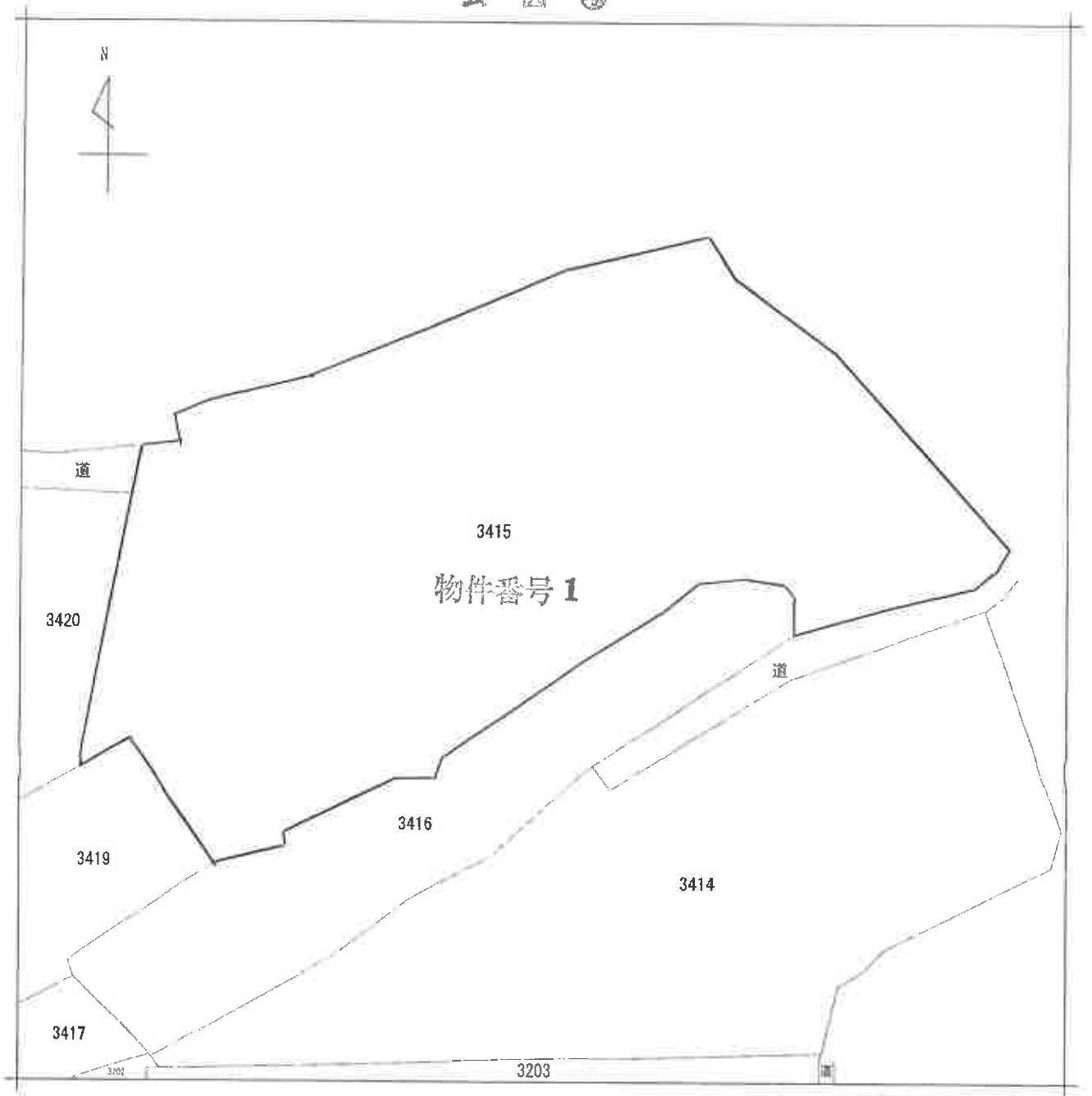
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■旭市役所税務課職員	物件1乃至7の土地の上に登録された建物はありません。 (令和7年5月23日に面談聴取)
■近隣事業会社従業員	物件1乃至7では、十数年前にビニールハウスが建てられ、その中に大量の堆肥が山盛りの状態で置かれていました。その堆肥から悪臭が発生し、ハエも大量に発生して近隣からの苦情が多かったようです。4～5年前まで雨が降ると物件1乃至7の中から黒い液体が県道まで流れ出ていました。今も堆肥が残っているのではないかと思います。 (令和7年5月27日に面談聴取)
■セノスHD株式会社 取締役	当社は、千葉緑環境システム株式会社(債務者)及び東総みどり農産株式会社(所有者)と同じグループの関連会社です。 物件1乃至7は、数年前まで東総みどり農産株式会社が堆肥置場として使用しており、現在も堆肥が残っている可能性があります。 地中に産業廃棄物が埋まっているのかは分かりません。 物件1乃至7の出入口付近に置かれた土砂は、第三者が捨てたものだと思います。 (令和7年7月1日に面談聴取)
■旭市役所環境課職員	物件1乃至7の使用状況に関して、当課が対応した記録は見当たりません。 (令和7年7月1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

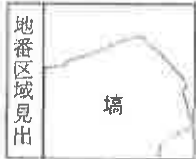
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日（木） ①14：40－14：50 ②15：20－15：50	①旭市役所税務課 ②物件所在地	①物件1乃至7周辺の地番図等取得 ②物件確認、占有調査、写真撮影
7年5月23日（金） ①12：23－12：28 ②13：20－13：27	①千葉地方法務局 匝瑳支局 ②旭市役所税務課	①物件1乃至7の各土地の建物登記の有無調査 （登記された建物なし） ②物件1乃至7の各土地の建物登録の有無調査 （登録された建物なし）
7年5月27日（火） 11：00－13：00	物件所在地	評価人とともに立入調査、写真撮影、近隣事業会社従業員より物件1乃至7の占有状況等を面談聴取
7年7月1日（火） ①10：40－11：08 ②15：25－15：40	①所有者本店所在地 （旭市三川） ②旭市役所環境課	①債務者及び所有者の関連会社役員より物件1乃至7 の占有状況等を面談聴取 ②旭市役所環境課職員と面談
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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



(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	旭市塙字泉上				地番	3415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5月				備付年月日(原図)	平成1年12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。

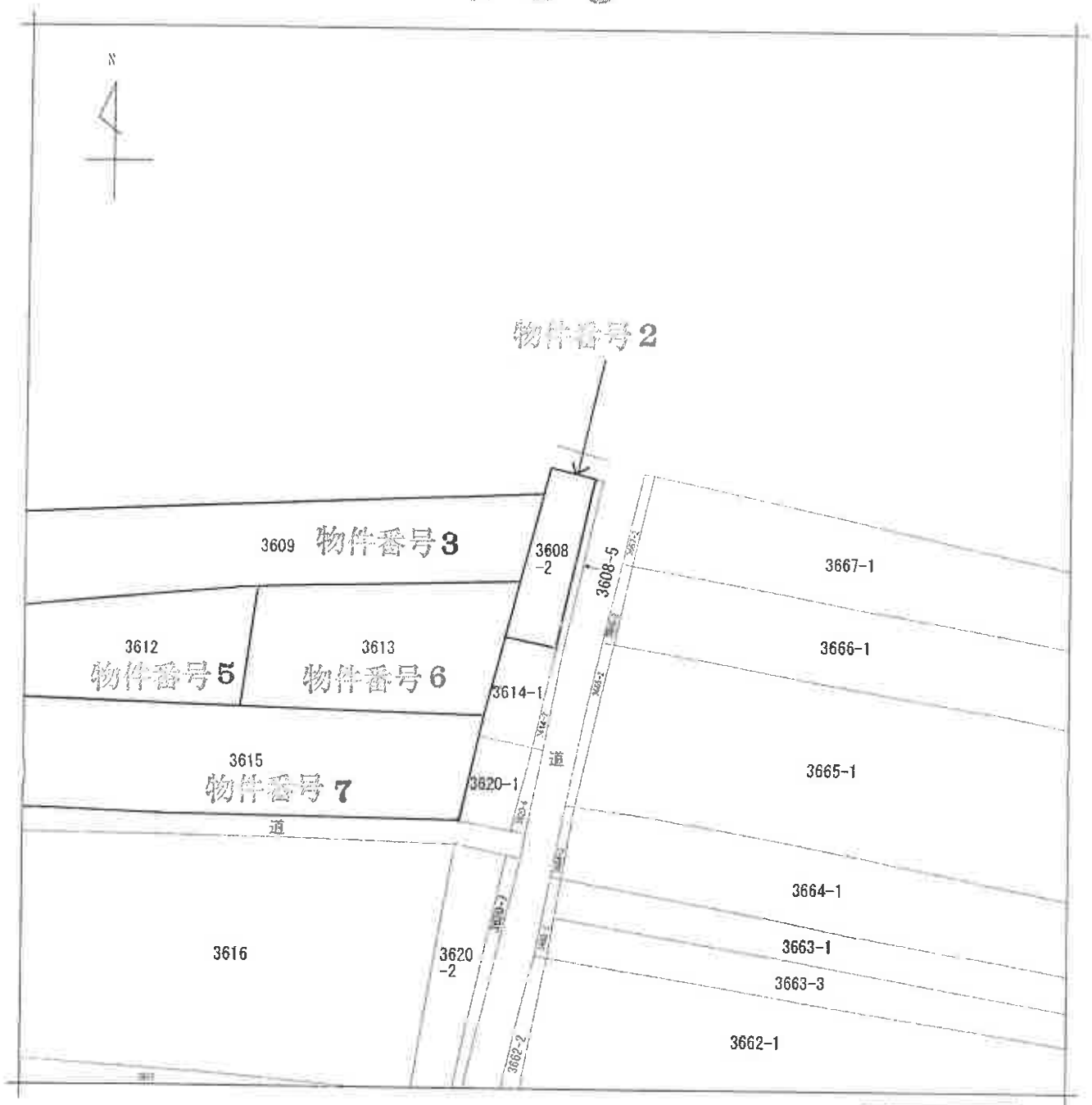
(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日
東京法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

(6 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	旭市字向台				地番	3608番2			
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5月			備付年月日(原図)	平成1年12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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局

請求番号：21-2

(1/1)

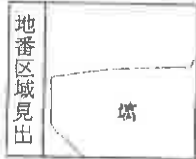
登記官

(7 枚目)

3665-1
3664-1



(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	旭市橋字向台				地番	3609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5月			備付年月日(原図)	平成1年12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。
(千葉地方務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日
東京法務局

請求番号：21-3
(1/1)

登記官

(8 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を調査にした不動産登記法所定の地図が補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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



請求部分	所在地 旭市崎字向台					地番	3611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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年5月				備付年月日(原図)	平成1年12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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日
東京法務局

請求番号：21-4
(1/1)

登記官

(9 枚目)

地番図



(10枚目)

A3判をA4判に縮小



①



②

ビニールハウス



③

北側市道上より鉄板
フェンス越しに内部を
撮影

④



建設廃材等の混入した土砂

⑤



鉄板フェンス

⑥



大量の土が盛られている

令和 7 年（ケ）第 6 1 号

令和 7 年 5 月 2 7 日 現地調査

令和 7 年 5 月 3 0 日 評価

小調第 1 0 1 7 号 発行番号

令和 7 年 7 月 1 4 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一括価格	
金4,310,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,100,000円
物件2（土地）	金80,000円
物件3（土地）	金800,000円
物件4（土地）	金1,320,000円
物件5（土地）	金250,000円
物件6（土地）	金260,000円
物件7（土地）	金500,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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：雑種地
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
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		地 目：雑種地
番 号	特 記 事 項		
1～7	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 旭市塙字泉上 |
| | 地 | 番 | 3 4 1 5 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 4 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 8 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 1 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 9 7 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 2 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 6 8 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 3 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 9 1 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 旭市塙字向台 |
| | 地 | 番 | 3 6 1 5 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 4 0 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）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「猿田」駅の南方・道路距離約2.3 k m 最寄バス停「新町集荷場」の北方・同約450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地・山林が広がる中に、農家住宅、事業所等が点在する地域である。	
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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 地域森林計画対象民有林（物件1・物件4） 農振農用地区域外
画 地 条 件	形状（不整形）、接道方位（東、北、南乃至南東、西）、地勢（概ね平坦地と法地が混在）、東西長さ（約270m）、南北長さ（約105m）、地積（計9,745㎡（登記、特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	①東側県道（飯岡猿田停車場線）、幅員（約6.5～7.0m）、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（道路より概ね等高～約1.5m高い） ②北側市道（I-2004号線）、幅員（約2.5～4.0m（舗装部分））、連続性（劣る）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（道路と概ね等高） ③南乃至南東側道路（法定外道路）、幅員（約2.5～5.0m（公図上）） ④西側道路（法定外道路）、幅員（約3.0～6.0m（公図上））	
土 地 の 利 用 状 況 等	損壊した軽量鉄骨造の大規模ビニールハウス（動産と推定）が複数棟残存する荒廃した雑種地である。 雑草・雑木等が鬱蒼と繁茂し、建設廃材・ガラ・ゴミ等が混入した土砂等が堆積している箇所も見られる。 隣地は、北側は畑、南側乃至東側は山林が広がっている。なお、物件1の西側には急斜面に囲まれたの大きな窪地（残土置場）が存する。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 なし（特記事項参照） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	○ 近隣事業会社の従業員等からの聴取によると、十数年前にビニールハウスが建てられ、その中に大量の野菜くず・家畜糞尿等を搬入して堆肥製造を行っていた模様。当時は大量のハエと悪臭が発生し苦情が多かった。4～5年前まで堆肥から滲出した污水が県道に流出していたこともあり、堆肥は残存しているのではないかとのこと。 ○ 東側の出入り口付近には投棄されたとみられる建設廃材・ガラ・ゴミ等が混入した土砂等が堆積しており、外周フェンスの破損した箇所からガラ等が混入した土砂も確認される。これらから推定するに、土地利用を著しく妨げる土砂や地下埋設物等が、敷地内の各所に点在し乃至は広範に堆積している可能性を否定できない。 ○ 現況観察からは土壤汚染の存する可能性は低いと推定されるが、堆積する土砂等に特定有害物質が含有されるかは判然とせず、土壤汚染の存する可能性を否定できない。ただし、土壤汚染の有無を確定させるためには、指定調査機関等による土壤汚染調査を行う必要がある。 ○ 敷地の一部が周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている（二番割遺跡）
特 記 事 項	○ 本件土地は外周が高さ2m程度の鉄板フェンスで遮断され、敷地内は雑草・雑木等が鬱蒼と繁茂し立入困難であることから、本件調査については、北乃至北西側の外周及び東側出入り口付近からの目視可能な範囲に留まる。このため、上記地下埋設物等のほか、未登記建物や構築物等が存在する可能性を否定できない。 ○ 敷地の東側・北乃至北西側は鉄板フェンス・道路等により区画されており、外部から概ねの境界を把握することが可能である。それ以外の南乃至南東側・西側は外部観察も困難で境界が不明瞭である。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。 ○ 上水道は、前面道路に本管が敷設されており、用途、使用水量によっては接続利用が可能であるとのこと。 ○ 北側市道の認定幅員は約3.5mであり、対象地と認定市道区域との間に赤道（法定外道路、未舗装）が介在する。認定市道と赤道を合計した全幅は約6.5～7.5mである。 ○ 南乃至南東側並びに西側の赤道（法定外道路）は、雑草・雑木等に埋没し現況確認が困難である。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価（物件1～7）

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、耕作に係る果実等については考慮外とした。また、本物件上の立木については、天然生の雑木で管理・生育状況等に劣ること等を考慮し、経済価値はないものと判断した。

物件 番号	標準画地 (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	1,680	0.47	2,479	1.00	0.80	0.70	—	1,100,000
2	1,680	0.47	188	1.00	0.80	0.70	—	80,000
3	1,680	0.47	1,804	1.00	0.80	0.70	—	800,000
4	1,680	0.47	2,975	1.00	0.80	0.70	—	1,320,000
5	1,680	0.47	568	1.00	0.80	0.70	—	250,000
6	1,680	0.47	591	1.00	0.80	0.70	—	260,000
7	1,680	0.47	1,140	1.00	0.80	0.70	—	500,000
一 括 価 格 (合 計)								4,310,000

ア 標準価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（旭（県）－5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,250\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/250 & = & 1,680\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 特にない。

◇ 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（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：形状－3%，間口・奥行の関係－5%，規模－20%，四方路＋1%
地表面の状態（雑草・土砂・堆肥・法地等）－20%，工作物残存－20%
周知の埋蔵文化財包蔵地に指定－1% 計（相乗積）－53%
- 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、及び土壌汚染・地下埋設物・未登記建物・構築物等が存在する可能性を否定できないこと等を考慮した。－20%
- 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。

第6 参考資料

○ 基準地価格（旭（県）－5）

所 在：旭市倉橋字仲才1116番1外

価 格：4,250円/㎡

位 置：JR総武本線「倉橋」駅の南東方約600mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：2,097㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員5.3m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：旧来からの中規模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 地形図写
- 3 公図写
- 4 公図写（地番図）

以 上



旭市地形図

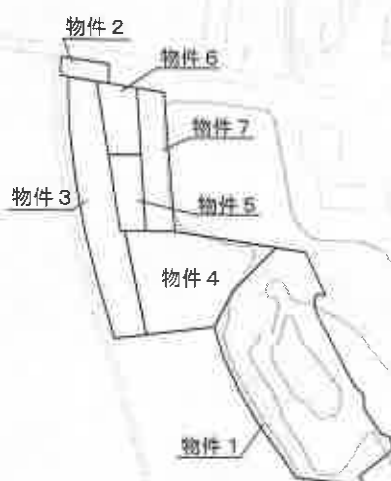


令和07年05月12日 印刷

地形図

旭市都市整備課

1:2500



(A3版をA4版に縮小)



(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 分	所 在 旭市塙字泉上				地 番	3415番			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 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5月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年12月		補 事 記 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。

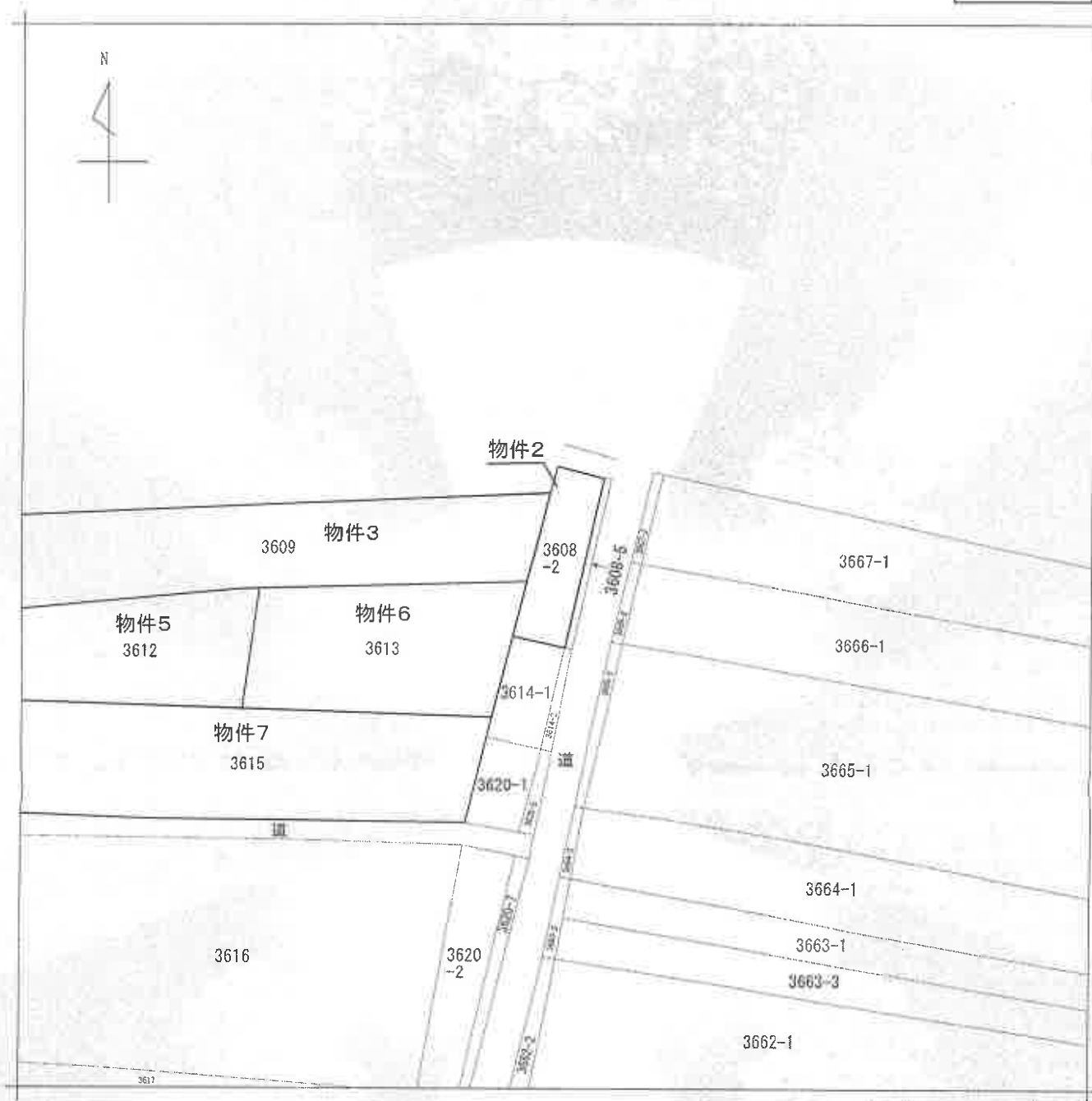
(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日
東京法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官



(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。

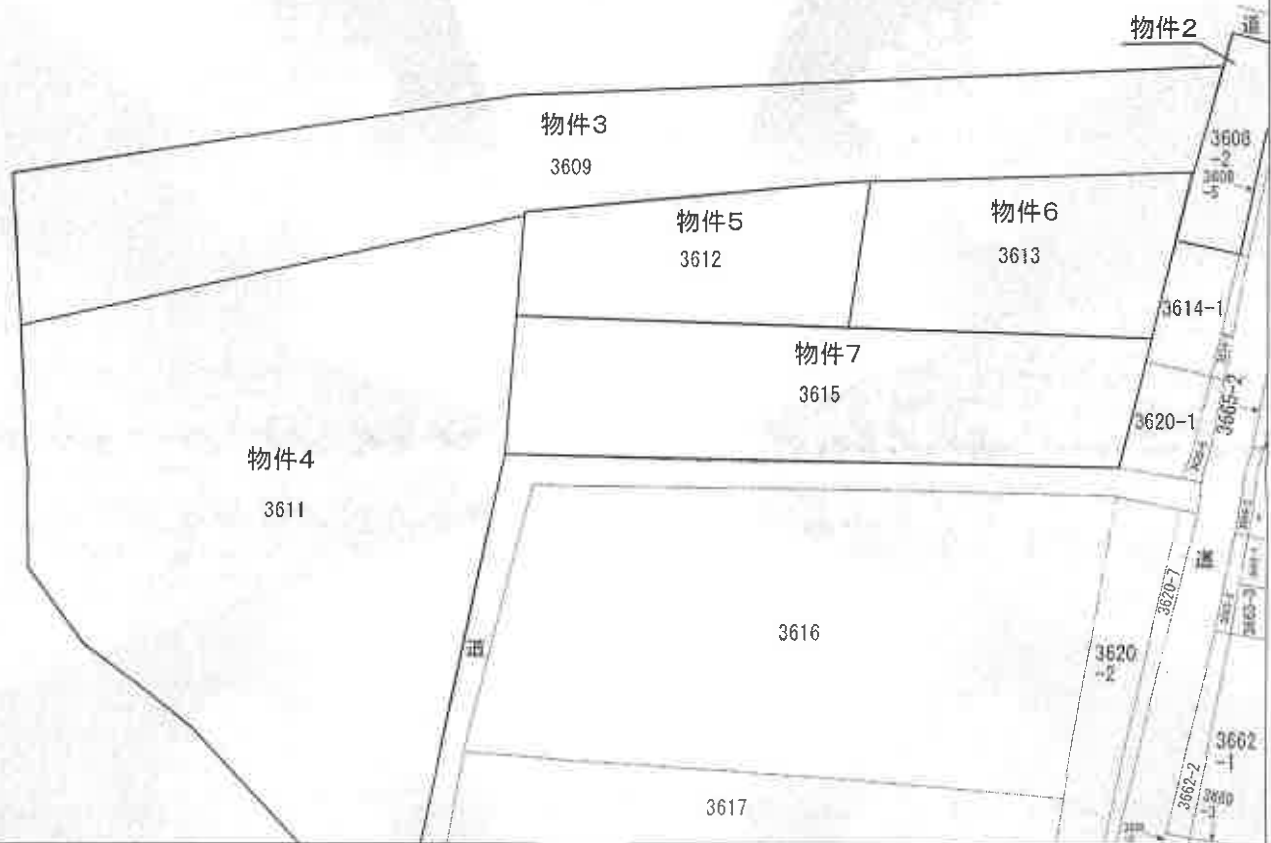


請求 部分	所在	旭市塙字向台				地番	3608番2			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		座標系 又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	明治21年5月			備付 年月日 (原図)	平成1年12月			補記 事項		

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。
 (千葉地方法律局直轄支局管轄)
 令和7年2月19日
 東京法律局

(A3判をA4判に縮小)

3665-1
3664-1



(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	旭市塙字向台				地番	3609番			
出力縮	1/600	精度分		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5月			備付年月日(原図)	平成1年12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)

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年2月19日

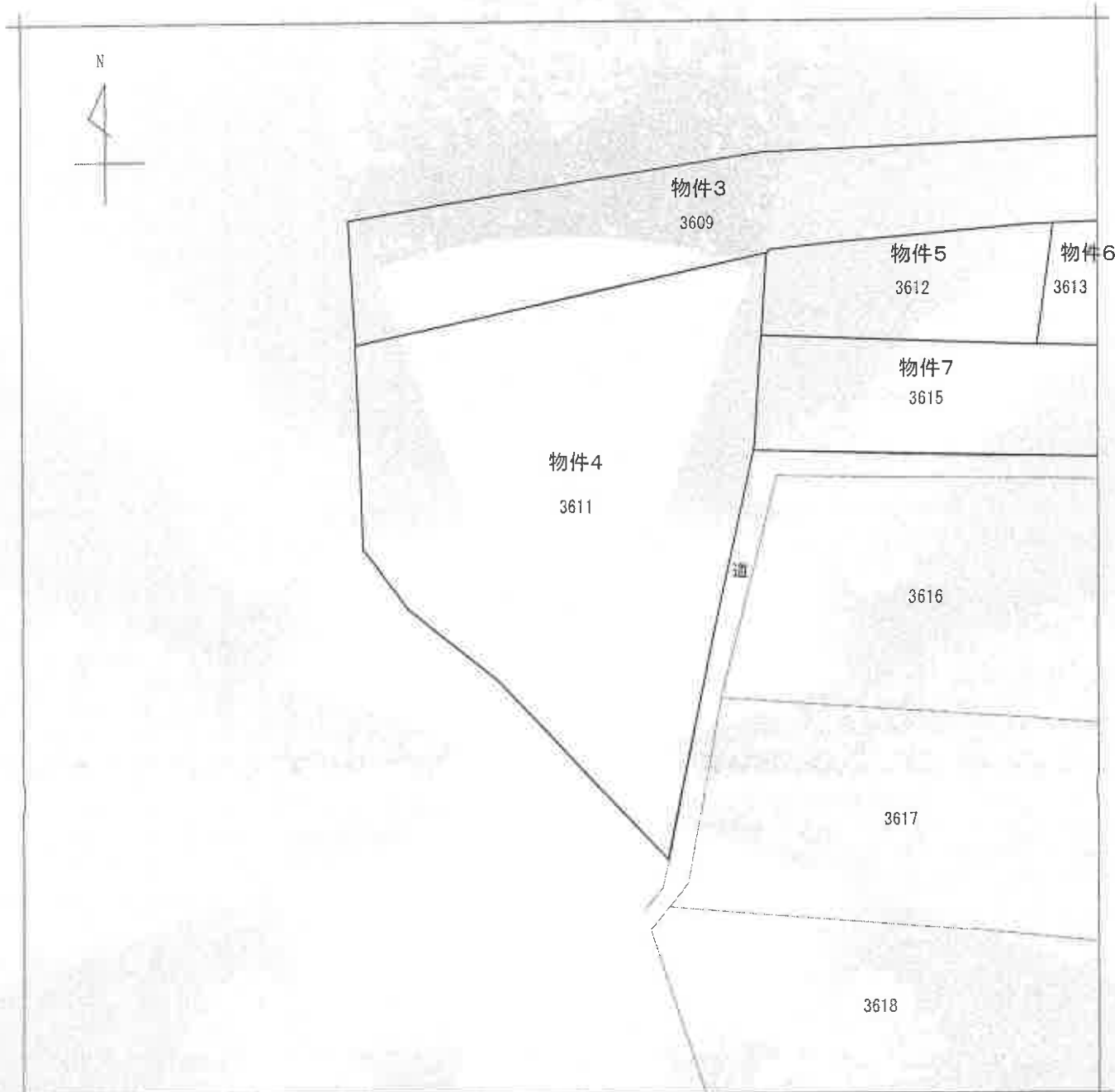
東京法務局

請求番号：21-3

登記官

(1/1)

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	旭市塙字向台				地番	3611番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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5月			備付年月日(原図)	平成1年12月			補事項	

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。
(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

(A3判をA4判に縮小)

令和7年2月19日
東京法務局

請求番号: 21-4
(1/1)

登記官

