

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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12月23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 香取市沢字馬渡台
地 番 2172番
地 目 畑
地 積 3356平方メートル
(現況)
地 目 山林
共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件については、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなかったため、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮し、当初の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認め、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき約40パーセントの減価をして売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準価額によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、前記規定に基づきさらに約40パーセントの減価をして、「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6年11月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

本件土地について農業委員会は農地である旨の回答をしている。本件土地の買受けを希望する場合には、買受適格証明書が必要となる。

《 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 香取市沢字馬渡台
地 番 2172番
地 目 畑
地 積 3356平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



令和6年(ケ)第134号
令和6年6月20日受理
令和6年7月31日提出

現況調査報告書

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 香取市沢字馬渡台
地 番 2172番
地 目 畑
地 積 3356平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1

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>本土地は窪地になっています。</p> <p>本土地は、もともと畑であったと記憶していますが、Dさんが買ってから何も手入れがされず、現在の状態になっています。</p> <p>以前は本土地に至る道がありましたが、現在は木や草に覆われて通れなくなっています。</p> <p>本土地内にゴミが捨てられているところを見たことはありません。 (令和6年7月10日に面談聴取)</p>
■本土地共有者C	<p>本土地は、亡父Dが購入した土地です。</p> <p>本土地を工場敷地や資材置場として使用したことはなく、購入してから現在まで何も使用していません。</p> <p>本土地内に廃材等が残置しているかは分かりません。 (令和6年7月24日に電話聴取)</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

(3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月24日(月) ①13:21-13:34 ②13:45-14:00	①千葉地方法務局 香取支局 ②香取市役所 税務課	①本土地上の建物登記の有無調査(建物登記なし) ②本土地付近の航空写真調査
6年6月24日(月) 15:00-15:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年6月27日(木) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	香取市農業委員会宛てに現況地目等に関する照会書を 発送(7月10日に回答書受領)
6年7月10日(水) 11:15-12:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮影 近隣居住者に本土地の占有状況等聴取
6年7月14日(日) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	本土地共有者Cに本土地の占有状況等につき照会書発 送(7月22日に回答書受領)
6年7月24日(水) 14:52-14:55	同上	本土地共有者Cに本土地の占有状況等を電話聴取
年 月 日 () : - :		
(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

2175
2



2169

道

写真撮影位置と方向

2173

6

2205-1

1

2

3

4

5

2187

2172

道

2186

2189

2190

2191

2192-2

2170

2192-1

-21510.199

+56348.519 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市沢字馬渡台				地番	2172番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和48年			備付年月日(原図)		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。

令和6年4月11日

千葉地方事務局香取支局

地図整理番号：M03846

登記官



(1/1)

(5 枚目)



①



②

物件 1

※ 黄点線は境界線を示す
ものではない

南西側道路(推定)



③

南西側道路(推定)



④

建設廃材と推測される波状の板



⑤

物件 1



⑥

物件 1

令和6年(ケ)第134号
令和6年7月10日 現地調査
令和6年7月11日 評価
第令6-香取-2号 発行番号
令和6年7月29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
村上宗丈

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金330,000円

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 山林
番 号	特 記 事 項		
1	<p>香取市農業委員会に対する聴取によれば、農地であり買受適格証明書が必要とのことであった。</p> <p>その他、後記特記事項欄等を御参照下さい。</p>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 香取市沢字馬渡台
地 番 2172番
地 目 畑
地 積 3356平方メートル
- 共有者 A 持分4分の2
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



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）

位 置	芝山鉄道「芝山千代田」駅の北東方，道路距離約1.1km JR成田線「佐原」駅の南西方，道路距離約1.2km（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	多古町との行政境い近くに位置し，既存の農家住宅が散見され，周囲に農地・山林が広がる地域である。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 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，自然公園法なし 地域森林計画対象民有林の指定あり，保安林の指定なし 森林法の開発（小規模含む）許可履歴なし，立木登記なし 都市計画法の開発行為等許可履歴なし，鉱業権の設定なし 山地災害危険地区なし，伐採届出履歴なし 農地法の適用あり，農振法農用地の指定なし
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（北東側下り傾斜の窪地） 接道方位（南西側，北西側），南西側現況間口（約1m），奥行（約1m） 地積 3356㎡（登記とほぼ同じ，国土調査実施済，特記事項欄1）	
自 然 的 条 件	気温・・・中庸 乾湿・・・普通 風・・・普通 標高・・・約40m 地味・・・中 斜面の位置・・・麓～山腹 傾斜・・・北東側下り傾斜	
接 面 道 路	公図上，南西側に通り抜けの法定外道路が存在する。現地調査では北西側隣接地（2173番）境界付近の手前までは未舗装ながら道路形態が認められるが，南西側は周囲の山林と一体となって，道路形態は判然としない。幅員（北西側隣接地境界付近手前まで約2m程度），連続性（現況行止り）舗装（なし），歩道（なし），側溝（なし），高低差（等高） 公図上は物件1の北西側短辺付近に法定外道路が存在するものの，現地調査においては判然としない。	
土地の利用状況等	物件1は経済的価値が認められない雑木や竹木等が生育する現況山林である。占有関係の詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 北西側は畑，北東側及び南東側は山林，南西側は判然としない法定外道路を介して山林である。	

<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>	<p>上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 香取市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地が存在しない旨の回答を得た。 2 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、1979～1983年、1984～1986年）、現地調査等により価格形成に影響がないものと判断した。 3 目視の限界はあるものの、土地利用を著しく妨げる地下埋蔵物の存在する可能性は低いと推察される。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 千葉地方法務局香取支局備付けの地積測量図は存在しない。 国土調査実施済地区であり、隣接地所有者の立ち合いのもと、香取市土木課で入手可能な座標データ（正確性に難なしとはいえないとのことであった）を基に専門家による調査・復元等により、境界及び面積は概ね確定確認出来るものと思われる。 現地は傾斜した不整形地で雑草等が繁茂する為、簡易測量を断念した。 2 香取市環境保全課に対する聴取によれば、残土につき物件1に関する把握している記録はないとのことであった。 3 物件1の西側境界隅付近に建設廃材等が投棄されているのを確認した。周辺には畑・酪農地が見られることから、物件1には建設廃材・農業関連廃材・酪農関連廃材等の投棄リスクを否定できない。 物件1の近隣居住者に聴取したところ、自分の記憶にある限り、不法投棄はないと思うとのことであった。 物件1共有者Cによれば、物件1は亡父Dが購入した土地で、工場や資材置場として使用したことはない、購入してから現在まで何も使用していない、廃材等が残置しているかはわからないとのことであった。 4 香取市農業委員会に対する聴取によれば、農地であり買受適格証明書が必要とのことであった。農地転用許可を得ることが必要であるが許可を得ていない、原状回復命令を行わないとのことであった。

第5 評価額算出の過程

1 物件1（土地）の評価

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的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。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	占有減価 補正率 ウ	地積 (㎡) エ	市場性 修正率 オ	競売市場修 正率 カ	評価額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
1	226	0.9	—	3356	0.7	0.7	330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（千葉(林)－11）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$221 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 = 226 \text{ 円/㎡}$$

◇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（形状，規模等）及び利用状況等が標準的な画地を想定した。

イ 個別格差：形状（窪地も考量）－10%

ウ 占有減価補正率：特に必要ない。

エ 地積：登記数量による。

オ 市場性修正：現況山林（香取市農業委員会によれば買受適格証明書が必要な農地）であることから市場性の劣る程度を考量，投棄リスクを考量－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。

第6 参考資料

1 基準地価格（千葉（林）－11）

所 在：香取市下小野字貝谷1820番1

価格時点：令和5年7月1日

価 格：221円/㎡

地 積：3264㎡

周辺の現況：集落近郊の高台に緩傾斜の松や雑木が混在する自然林地域

最寄駅及び距離：JR成田線「香取」駅の南方約5.7km

搬出地点の道路状況：市道5.6m

公法上の規制：非線引都市計画区域，地域森林計画対象民有林

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図（香取役所白地図）
- 2 公図写し

以 上



