

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 3.3 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 8 月 4 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

☆ 3	所	在	山武市上横地字不動田
	地	番	7 7 番
	地	目	田
	地	積	1 3 9 9 平方メートル
☆ 4	所	在	山武市上横地字妙見
	地	番	2 9 9 番
	地	目	畑
	地	積	4 9 3 9 平方メートル
☆ 5	所	在	山武市上横地字妙見
	地	番	3 0 0 番
	地	目	田
	地	積	2 9 9 9 平方メートル
☆ 1 6	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7 0 8 7 番
	地	目	田
	地	積	2 4 0 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月19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3～5, 16】

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3～5, 16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 5, 16】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく設定を受けている。

【物件番号4】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3～5, 16】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

《 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

☆3	所	在	山武市上横地字不動田
	地	番	77番
	地	目	田
	地	積	1399平方メートル
☆4	所	在	山武市上横地字妙見
	地	番	299番
	地	目	畑
	地	積	4939平方メートル
☆5	所	在	山武市上横地字妙見
	地	番	300番
	地	目	田
	地	積	2999平方メートル
☆16	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7087番
	地	目	田
	地	積	2405平方メートル



令和7年(ヌ)第207号
令和7年11月 7日受理
令和8年 1月30日提出

現況調査報告書

(第2分冊 物件3乃至5、16関係)

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 山武市上横地6023番地

家屋 番号 215番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 82.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.75平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 12.39平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.05平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.79平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

符 号	5
種 類	炊事場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	7.43 平方メートル
2 所 在	山武市上横地字北川崎 6024 番地、6019 番地、 6025 番地 1
家屋 番号	6024 番
種 類	居宅・作業場
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積	1 階 85.91 平方メートル 2 階 26.39 平方メートル
3 所 在	山武市上横地字不動田
地 番	77 番
地 目	田
地 積	1399 平方メートル
4 所 在	山武市上横地字妙見
地 番	299 番
地 目	畑
地 積	4939 平方メートル
5 所 在	山武市上横地字妙見



物 件 目 録

地 番 3 0 0 番

地 目 田

地 積 2 9 9 9 平方メートル

6 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6 0 1 9 番

地 目 畑

地 積 1 3 8 平方メートル

7 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6 0 2 1 番 1

地 目 田

地 積 6 1 平方メートル

8 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6 0 2 2 番 1

地 目 田

地 積 6 9 平方メートル

9 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6 0 2 2 番 2

地 目 畑

地 積 8 5 平方メートル



物 件 目 録

10	所 地 地 地	在 番 目 積	山武市上横地字北川崎 6023番 宅地 171.90平方メートル
11	所 地 地 地	在 番 目 積	山武市上横地字北川崎 6024番 宅地 119.00平方メートル
12	所 地 地 地	在 番 目 積	山武市上横地字北川崎 6025番1 田 67平方メートル
13	所 地 地 地	在 番 目 積	山武市上横地字北川崎 6038番2 畑 223平方メートル
14	所 地 地	在 番 目	山武市上横地字北川崎 6038番4 田



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| | 地 | 積 | 6 9 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 2 平方メートル |
| 1 6 | 所 | 在 | 山武市上横地字川崎 |
| | 地 | 番 | 7 0 8 7 番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 4 0 5 平方メートル |
| 1 7 | 所 | 在 | 山武市上横地字川崎 |
| | 地 | 番 | 7 0 8 8 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 4 平方メートル |
| 1 8 | 所 | 在 | 山武市上横地字川崎 |
| | 地 | 番 | 7 0 8 9 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 1 平方メートル |
| 1 9 | 所 | 在 | 山武市上横地字川崎 |
| | 地 | 番 | 7 0 9 0 番 |



物 件 目 録

地	目	畑
地	積	1.3 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3、4、5、16
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件3、5、16） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 畑（物件4）
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(A、B) ☒ 上記の者(A)が物件3、5、16を田として使用し、占有している ☒ 上記の者(B)が物件4を畑として使用し、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 山武市農業委員会から、物件3乃至5、16土地は現況地目「農地」との回答があった。同委員会によると、各土地の買い受けには買受適格証明書が必要である。 2(1) 物件3土地は、南東側が有効幅員約4.3メートルの市道に接する田であり（写真①②参照）、上記市道より約1メートル低い。北西側は水路(266番1)に接する。 (2) 物件4土地は、南東側が有効幅員約5.4メートルの市道に接する畑である（写真③参照）。北西側は水路(296番2)に接する。上記市道との境界付近に電柱が立っている。 (3) 物件5土地は、南東側が有効幅員約5.4メートルの市道に、南西側が有効幅員約3.9メートルの市道に、各々接する田であり（写真④参照）、上記各市道より約1メートル低い。北西側は水路(296番2)に接する。南端付近に電柱と支線2本、カーブミラーが立っている。また、西端付近にも電柱と支線が立っている。 (4) 物件16土地は、北西側が有効幅員約5メートルの市道に接する畑であり（写真⑤参照）、上記市道より約1.2メートル低い。南東側が水路(7080番1)に接する。南東側は鋭角状になっている（写真⑥参照）。 3 物件3乃至5、16土地と周囲の土地(接道部分含む)との境界線については、境界標等が見当たらず、境界線は判然としない。 4 評価人が山武郡中央土地改良区から聴取した内容によると、物件3乃至5、16土地に係る令和7年12月25日時点の賦課金滞納額は291,976円(令和7年度年額44,417円)であり、買受人に請求予定とのことである。
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

占有者及び占有権原 (物件3、5、16関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 (田) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■債務者(所有者) ☐)の陳述 ■提示文書(山武市農業委員会照会回答書、Aが提示した水田細目)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年3月 日ころ	
最初の契約等	契約日	平成29年3月 日	
	期間	平成29年3月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年 米(コシヒカリ)7.5俵 (毎年9月末日限り 当年 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		山武市農業委員会からの回答によると、上記賃貸借権について、農地中間管理事業推進に関する法律(平成25年法律第101号)第18条1項に基づき平成29年3月24日付で許可がなされている。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
上記賃料は、Aが債務者から借りている土地(競売対象外土地を含む)の合計面積7,333㎡(75アール)に対する賃料である。Aによると、賃料である米(コシヒカリ)7.5俵は1,000㎡(10アール)当り米(コシヒカリ)1俵として算出しているとのことであるから(「関係人の陳述等」参照)、物件3、5、16土地(合計面積5,938㎡。但し、物件16土地の面積は「1,600㎡」とした。)の賃料は、米(コシヒカリ)6俵程度と推定する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■農地 (畑) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ■債務者(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年 月 日ころ	
最初の	契約日	平成27年 月 日	
契約等	期間	平成27年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎年 金90,000円 (毎年12月末日限り 当年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		上記賃貸借については農地法等による許可がなされていない(「関係人の陳述等」参照)。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり 上記賃料はBの陳述から推定した。なお、Bが債務者から借りている他の土地(競売対象外の農地)の分の賃料も含まれている可能性がある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

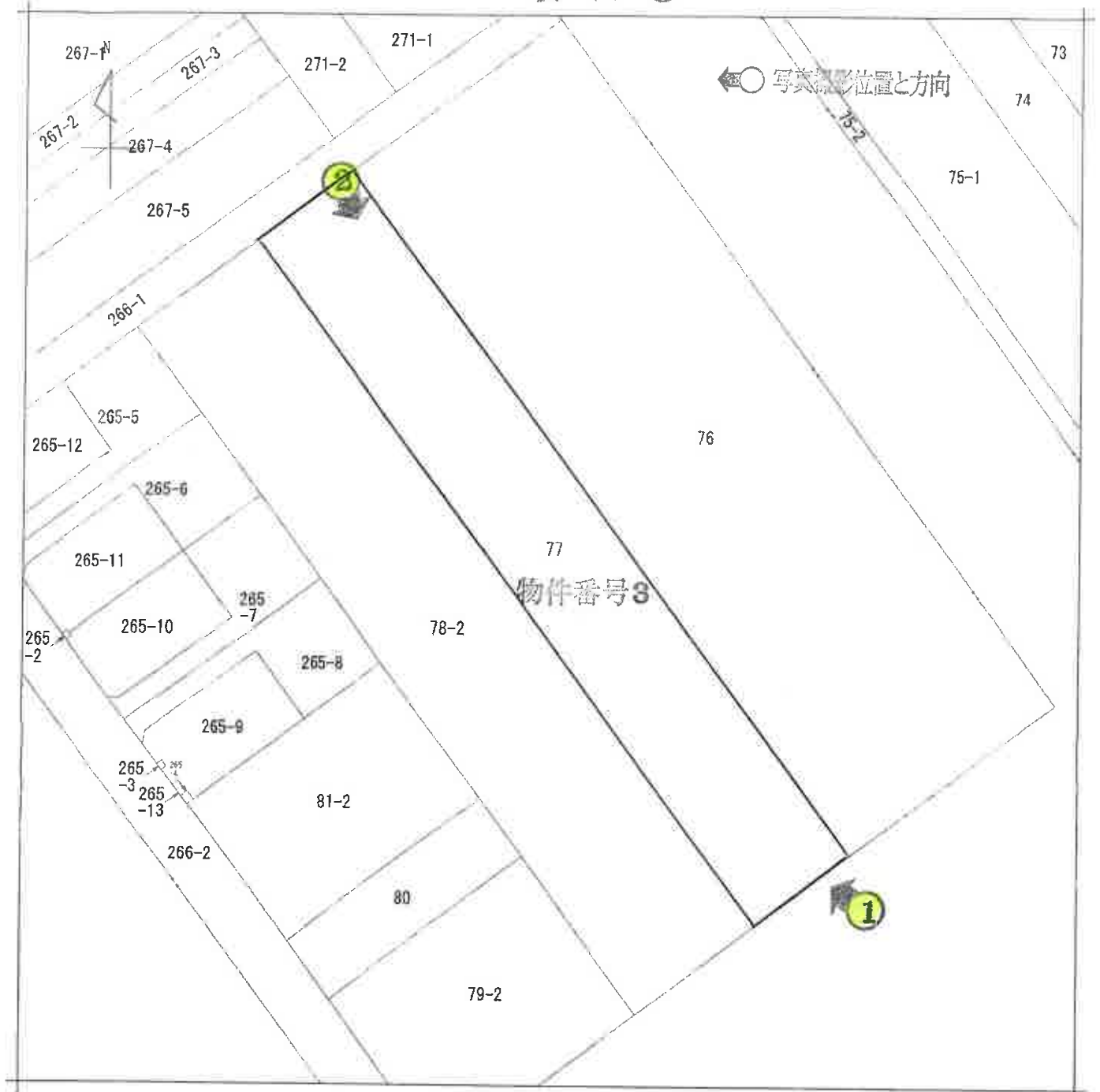
(9 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	私が所有している田畑については、私の体調が悪化して耕作ができないため、現在、物件3、5、16土地についてはAさんに貸しており、物件4土地については、Bさんに貸しています。 (令和7年11月17日に面談聴取)
■A (物件3、5、16土地の賃借人)	私は、10年くらい前から農業委員会の許可を得て物件3、5、16を含む田4筆を債務者から借りて稲作をしています。 この田4筆については、一反(10アール)あたりコシヒカリ米1俵として賃料を算出しており、毎年9月に水田面積合計7333㎡の賃料であるコシヒカリ米7.5俵のうち5.5俵を現物でAに渡し、残りの2俵分についてはコシヒカリ米1俵の単価を33,000円として換算した現金66,000円をAに支払いました。 物件16土地については稲作に適していない部分があるため、その部分を除いた1600㎡を稲作ができる土地として賃料を計算しています。 (令和7年12月25日に面談聴取)
■B (物件4土地の賃借人)	私は、6～7年前から物件4の畑を債務者から借りて耕作しています。 一反あたり2万円として四反五畝分の賃料を毎年12月末までに支払っています。 (令和7年12月25日に面談聴取)
■山武市農業委員会事務局 窓口担当者	物件3、5、16土地については、農地中間管理事業の推進に関する法律に基づく許可を受けた賃借権が設定されています。同法の許可を受けた賃借権が設定されている農地の買い受けに際しては、農地中間管理機構である公益社団法人千葉県園芸協会に具体的な手続を確認してほしい。 物件4土地については賃借権設定の許可はされていません。 (令和8年1月27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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月11日（火） 16：23－16：28	山武市役所 ①課税課 ②農業員会事務局	①物件3乃至5土地付近の地番図等取得 ②現況地目等に関する照会書提出(11月21日に回答書郵送受領)
7年11月13日（木） 16：35－16：42	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年11月17日（月） 14：10－14：12	山武市上横地	債務者より物件3乃至5、16土地の占有状況を面談聴取
7年12月25日（木） ①10：08－11：00 ②11：20－11：35	①物件所在地 ②山武市富口	①評価人とともに立入調査、写真撮影、物件4土地の近隣で農作業中の賃借人Bと面談 ②物件3、5、16土地の賃借人Aと面談
8年1月27日（火） 15：00－15：10	山武市役所 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
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 部分	所 在	山武市上横地字不動田				地 番	77番			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和58年2月12日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和58年2月12日		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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月3日

千葉地方法務局

請求番号: 5-3

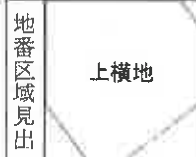
登記官

(1/1)

(12 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	山武市上横地字妙見			地番	299番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年2月12日			備付年月日(原図)	昭和58年2月12日		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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月3日

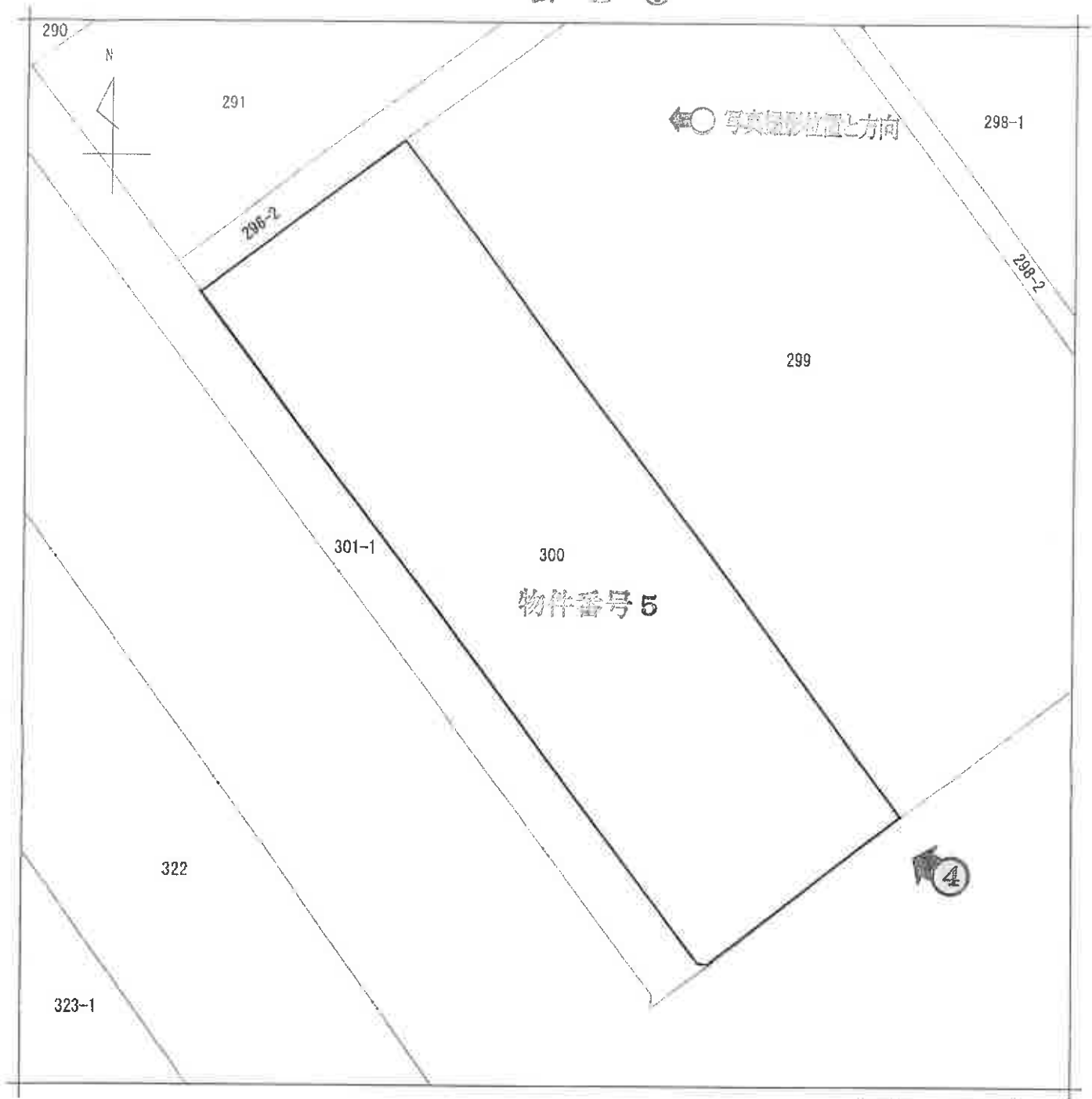
千葉地方法務局

登記官

請求番号：5-4

(1/1)

(13 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	山武市上横地字妙見				地番	300番			
出力縮	1/500	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和58年2月12日			備付年月日(原図)	昭和58年2月12日			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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月3日

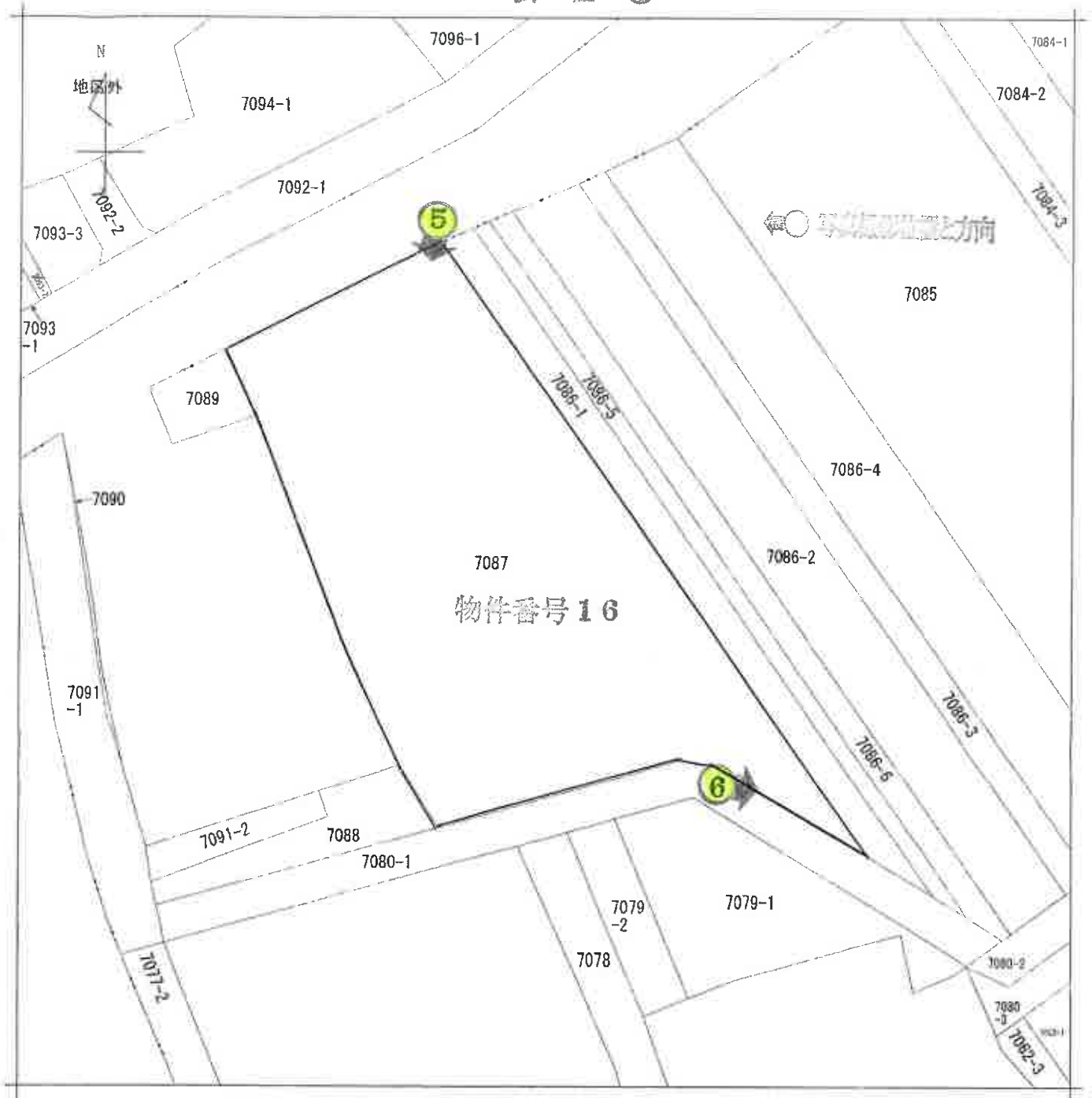
千葉地方法務局

請求番号：5-5

登記官

(1/1)

(1 4 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 分	所 在 山武市上横地字川崎				地 番	7087番				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日	平成1年12月22日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年12月22日		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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月3日

千葉地方法務局

請求番号：5-7

登記官

(1/1)

(15 枚目)



①



②

物件 3



③

物件 4



④

物件 5



⑤

物件 1 6



⑥

物件 1 6

※黄点線は境界線を示すものではない

令和7年（ヌ）第207号

令和7年12月25日 現地調査

令和8年1月28日 評 価

第2025-36号-2 発行番号

令和8年1月30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3～5・16）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金3,400,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金450,000円
物件4（土地）	金1,440,000円
物件5（土地）	金970,000円
物件16（土地）	金540,000円

- 1 一括価格は、物件3～5・16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、瑕疵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
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
16	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
3～5 ・16	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

符 号	5
種 類	炊事場
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	7.43 平方メートル
2 所 在	山武市上横地字北川崎6024番地、6019番地、6025番地1
家屋 番号	6024番
種 類	居宅・作業場
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 85.91 平方メートル 2階 26.39 平方メートル
3 所 在	山武市上横地字不動田
地 番	77番
地 目	田
地 積	1399 平方メートル
4 所 在	山武市上横地字妙見
地 番	299番
地 目	畑
地 積	4939 平方メートル
5 所 在	山武市上横地字妙見



物 件 目 録

地 番 300 番
 地 目 田
 地 積 2999 平方メートル

6 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6019 番
 地 目 畑
 地 積 138 平方メートル

7 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6021 番 1
 地 目 田
 地 積 61 平方メートル

8 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6022 番 1
 地 目 田
 地 積 69 平方メートル

9 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6022 番 2
 地 目 畑
 地 積 85 平方メートル



物 件 目 録

	地	積	69 平方メートル
15	所	在	山武市上横地字北川崎
	地	番	6039 番 1
	地	目	畑
	地	積	52 平方メートル
16	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7087 番
	地	目	田
	地	積	2405 平方メートル
17	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7088 番
	地	目	畑
	地	積	174 平方メートル
18	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7089 番
	地	目	畑
	地	積	81 平方メートル
19	所	在	山武市上横地字川崎
	地	番	7090 番



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3～5・16）

位 置 ・ 交 通	物件3 J R総武本線「成東駅」の東方・道路距離約4.6km 最寄りバス停「富口」の北東方約2.2km 物件4・5 J R総武本線「成東駅」の東方・道路距離約4.5km 最寄りバス停「富口」の北東方約2.1km 物件16 J R総武本線「成東駅」の東方・道路距離約4.7km 最寄りバス停「富口」の東方約2.2km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	田、畑が広がる中に農家住宅も見られる地域である。	
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 農振法上の規制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 用途無指定 指定60% 指定200% 農地法の適用有り 農業振興地域内 各物件について農用地の指定有り なし
画 地 条 件	物件3 形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（南東）、間口（約14m）、奥行（約101m）、地積（1,399㎡） 物件4・5 形状（長方形）、地勢（物件4は物件5よりも約0.7m低い）、接道方位（南東、南西）、間口（約78m）、奥行（約101m）、地積（7,938㎡） 物件16 形状（略台形）、地勢（平坦）、接道方位（北西）、間口（約28.5m）、奥行（約66m）、地積（2,405㎡）	
自 然 的 条 件	物件3 地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度	平坦 普通 普通 普通

	耕作の難易 物件 4・5 地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易 物件 16 地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	普通 物件 5 は物件 4 よりも約 0.7m低い 普通 普通 普通 普通 普通 平坦 南西側の屋敷林の枝等が越境しており一部日照が劣る。 普通 普通 形状が鋭角部分を含む略台形の土地であり、耕作の難易は劣る。
接面道路の状況	物件 3 南東側市道（上横地 2 号線）、幅員（約 4.3m（特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（約 1m 低く接面する） 物件 4・5 南東側市道（上横地 2 号線）、幅員（約 5.4m（特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有）、高低差（約 1m 低く接面する） 南西側市道（南郷 67 号線）、幅員（約 3.9m（特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（約 1m 低く接面する） 物件 16 北西側市道（南郷 35 号線）、幅員（約 5m（特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有り）、高低差（約 1.2m 低く接面する）	
土地の利用状況等	賃借人（二名）が賃借権により耕作している。 物件 3、5、16 賃貸借契約の内容 賃借の設定期間：平成 29 年 3 月から 権利の設定等：農地中間管理の推進に関する法律（平成 25 年法律第 101 号）第 18 条第 1 項 賃 料：10 アール当り米 1 俵（コシヒカリ） なお、賃貸面積については物件 16 は有効面積が狭いとして 1,600 m²として賃料を計算している。	

	物件 4 賃貸借契約の内容 賃借の設定期間：平成 27 年頃から 権利の設定等：農業委員会に届出無し 賃 料：一反当り 2 万円（年額）
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。）	物件 3～5 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし 物件 16 上水道 なし（但し前面道路に本管あり） ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	・登記地目は「田」、「畑」であり、昭和 50 年、平成 4 年、平成 24 年の航空写真では田及び畑である状態が確認できる。 ・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指定されていない。
特 記 事 項	・各物件は買受適格証明書を要する。 ・山武郡中央土地改良区によれば令和 7 年度の賦課金は年額 44,417 円、滞納額（未収金、過怠金の合計）は 291,976 円（令和 7 年 12 月 25 日時点）で、買受人に請求予定とのことである。 ・各道路幅員については現地で簡易計測した有効幅員を採用した。 ・山武市農業委員会事務局によれば農地中間管理の推進に関する法律の許可を受けた賃借権が設定されているため、同法が設定されている農地の買受けに際しては、農地中間管理機構である公益社団法人千葉県園芸協会に具体的な手続きを確認して下さいとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件3～5、16の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	600	1.00	1,399	839,000
4	550	1.00	4,939	2,716,000
5	600	1.01	2,999	1,817,000
16	600	0.70	2,405	1,010,000

ア 標準価格

周辺地域の同種の取引事例や地元精通者の意見を参考に査定した。

標準画地は、近隣地域において土地の概況（形状や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3、4

なし

物件5

角地

・・・+1%

計算式・・・ $1+0.01=1.01$

物件16

形状、南西側の屋敷林により日照

が一部劣ることから耕作が非効率となる。・・・▲30%

計算式・・・ $1-0.30=0.70$

ウ 地 積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

物件 番号	基礎となる 価格（円） （1エ） ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の控 除減価 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
3	839,000	1.0	0.8	0.7	0.95	450,000
4	2,716,000	1.0	0.8	0.7	0.95	1,440,000
5	1,817,000	1.0	0.8	0.7	0.95	970,000
16	1,010,000	1.0	0.8	0.7	0.95	540,000
合計						3,400,000

イ 占有減価修正：特に不要と判断した。

ウ 市場性修正：農地であり市場が限定されることから▲20%の修正を施した。

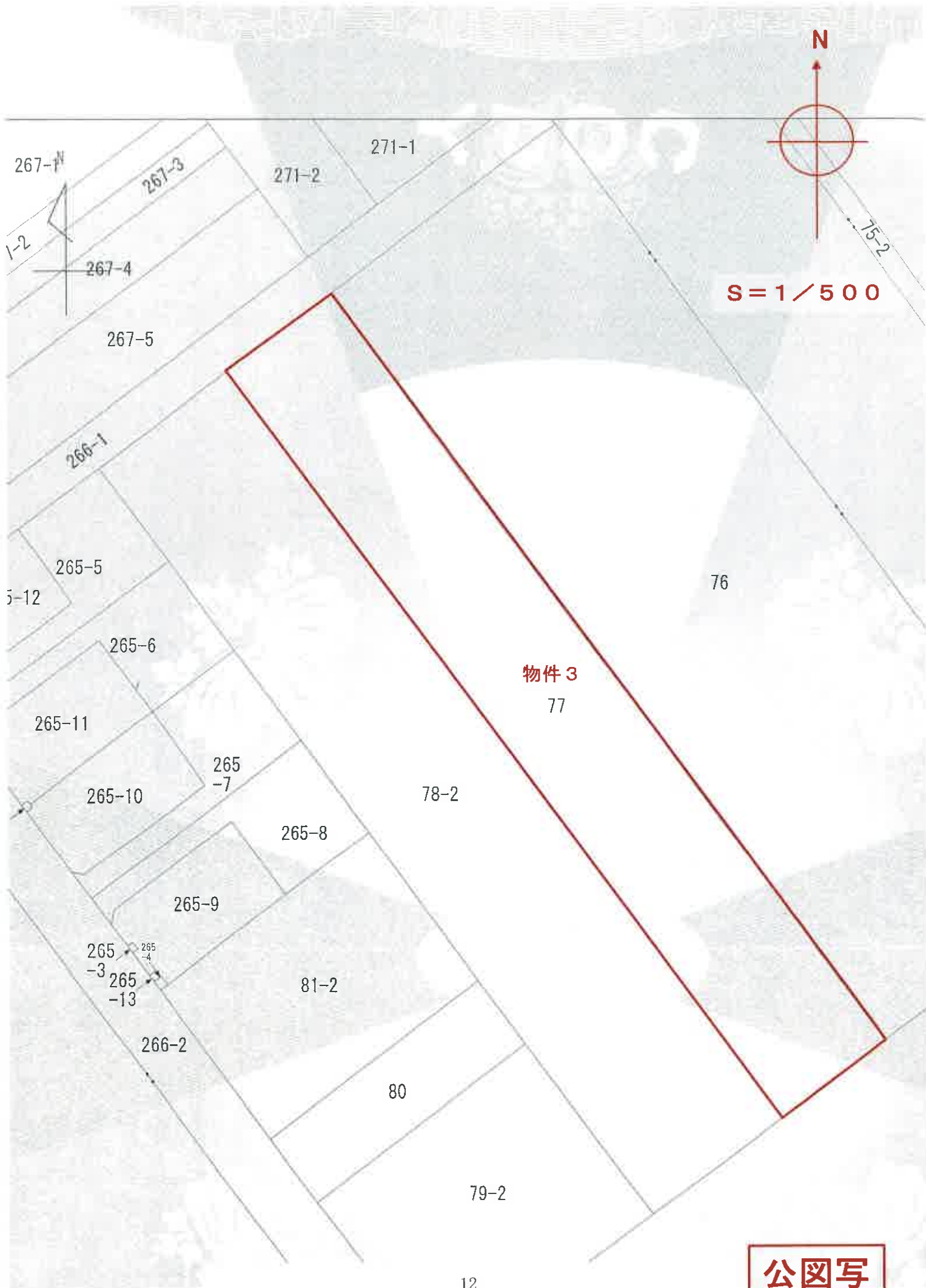
エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

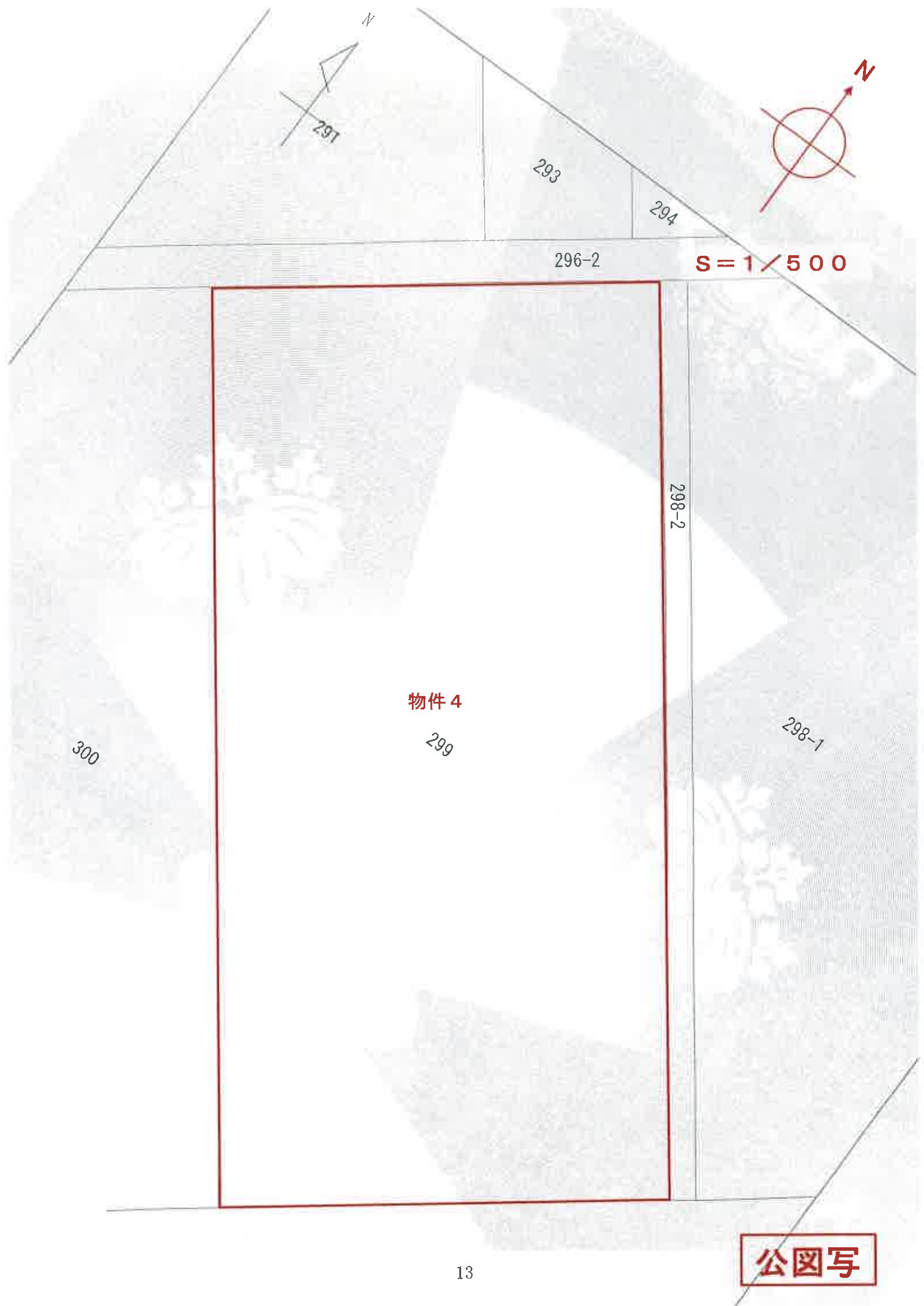
オ その他の控除減価：土地改良区が買受人に対しても請求すると主張している賦課金等相及び
代金納付に至る間の予定賦課金等を考慮して▲5%とした。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上





物件 4

299

300

296-2

S=1/500

298-2

298-1

293

294

297

公図写

