

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 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2,6☆	1,260,000 1,008,000	一括	252,000	2,481	0
☆2	310,000				
☆6	950,000				



物 件 目 録

☆2 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 2
地 目 原野
地 積 9 0 9 平方メートル
(現況)
地 目 畑

☆6 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 4
地 目 原野
地 積 2 7 8 5 平方メートル
(現況)
地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 2 4 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 6】

A 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

なし

《 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 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 2
地 目 原野
地 積 9 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆6 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 4
地 目 原野
地 積 2 7 8 5 平方メートル

(現況)

地 目 畑



令和8年（ケ）第1号
令和8年2月12日受理
令和8年5月13日提出

現況調査報告書

2分冊の2（物件2、6関係）

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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	富里市十倉字四区
	地	番	2 4 2 7 番 1
	地	目	原野
	地	積	1 0 7 4 平方メートル
2	所	在	富里市十倉字四区
	地	番	2 4 2 7 番 2
	地	目	原野
	地	積	9 0 9 平方メートル
3	所	在	富里市十倉字四区
	地	番	2 4 2 8 番 1
	地	目	原野
	地	積	2 2 7 4 平方メートル
4	所	在	富里市十倉字四区
	地	番	2 4 2 8 番 2
	地	目	宅地
	地	積	4 8 0 . 0 0 平方メートル
5	所	在	富里市十倉字四区
	地	番	2 4 2 8 番 3
	地	目	宅地
	地	積	4 0 9 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 富里市十倉字四区

地 番 2 4 2 8 番 4

地 目 原野

地 積 2 7 8 5 平方メートル

7 所 在 富里市十倉字四区、2 4 2 8 番地 2、2 4 2 8 番地 1、
2 4 2 8 番地 3、2 4 2 7 番地 1

家屋 番号 2 4 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 1. 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 4 0 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋



物 件 目 録

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.87 平方メートル
符 号	4
種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	119.24 平方メートル
符 号	5
種 類	居宅
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	19.87 平方メートル
符 号	6
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2.88 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施区域			
土地	物件 2、6			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 農地（物件 2、6） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり（物件 ） ☒ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が農地（畑）として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年（ ）第 号 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
(4 枚目)

(占有關係用〈單獨〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■その他の者A	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■農地（畑） □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■占有者A、■債務者兼所有者）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26年頃	
最初の契約日			
契約等期間		□ 年 月 日まで □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 □ 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		毎月 金 円（毎月 日限り 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		債務者兼所有者と占有者Aは親族であり、地代の授受は無く、賃貸借契約書の締結もしていない。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

その他の事項

■物件 2、6（土地）について

- 1 ~~債務者兼所有者の~~占有者 A が畑として耕作している。
- 2 東側及び南側で市道に接している。

■備考

買い受けには、買受適格証明書が必要になる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 占有者Aに畑として使わせている。 (以上、令和8年3月19日物件所在地で聴取)
■ 占有者A	1 約12年前より、債務者兼所有者から無償で借りて畑として使っている。また、賃貸借契約といったものもない。 2 本土地も競売になるなら、このまま無償で利用できるかが心配であり、債務者兼所有者の弟が弁護士に相談している。 (以上、令和8年3月19日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月16日（月） 10：50 － 11：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和8年2月25日（水）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和8年3月19日（木） 10：50 － 11：10	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者らが立会、同人から占有状況等を聴取
令和8年3月19日（木）	当庁執行官室	富里市農業委員会に対し、土地の現況や買受適格について照会書を郵送（書面にて回答あり（同封した切手貼付の封筒により返送）。）
年 月 日（ ） ： － ；		
年 月 日（ ） ： － ；		
年 月 日（ ） ： － ；		

(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。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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。



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	富里市十倉字四区				地番	2427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					備付年月日(原図)	昭和52年1月10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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年12月9日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M15816

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。



請求部	所在	富里市十倉字四区				地番	2428番1			
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				備付年月日(原図)	昭和52年1月10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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年12月9日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M15817
(1/1)

登記官

(10枚目)



登記年月日：平成16年11月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月9日 千葉地方法務局成田出張所 登記官
(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

189370
前2427
地 番 2427-2-1
土地の所在 富里市十倉き田区
地 積 測 量 図

コサクレソート紙



2426



物件2

求積B

$$53.41 \times (17.02 + 18.00) \div 2 = 908.0382$$

求積A

$$17.02 \times 18.00 \div 2 = 107.4322$$

平成16年11月8日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M15818

登記年月日：平成16年11月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月9日 千葉地方方法務局成田出張所
(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

平成16年11月8日 登記

189372

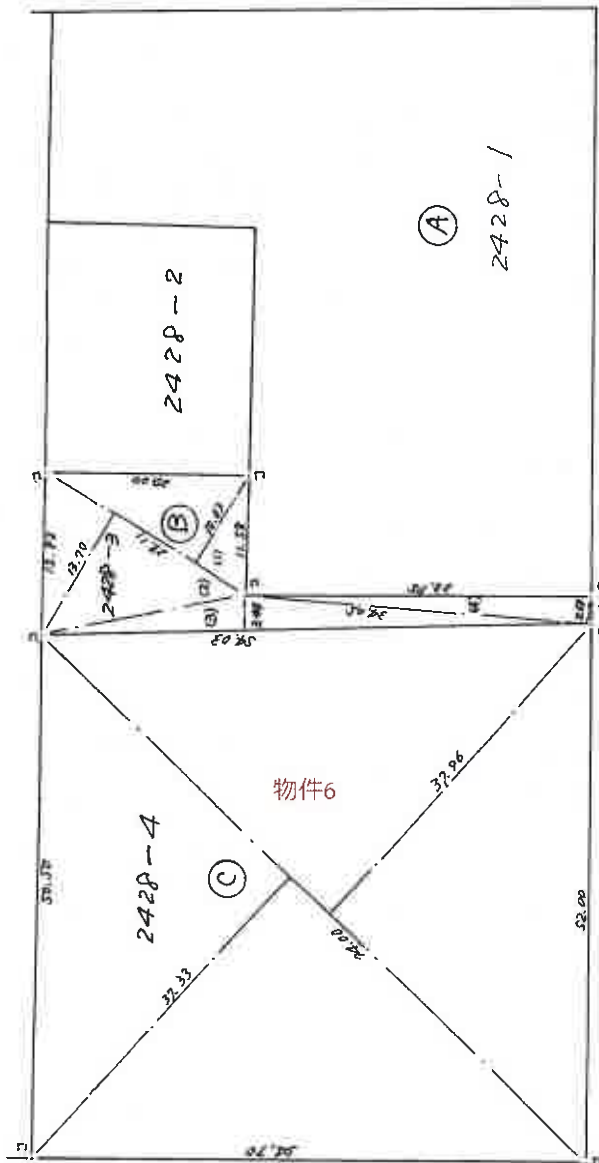
地番 2428-3.4

地積測量図

土地の所在 富里市十倉字四区

コはコンクリート杭

2427



全 長

全 長

全 長

求積表 (B)

序号	底辺	高さ	積面積
1	23.11	10.03	231.7933
2	23.11	13.70	316.6070
3	54.03	3.44	185.8632
4	24.05	2.49	60.0845
計			819.0480
1/2			408.5240

物件6

求積 (C)

$24.00 \times (31.33 + 37.96) \div 2 = 2985.7300$

求積 (A)

$5490 - (408.5240 + 2985.7300) = 2095.7460$

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M15820

登記年月日：平成17年1月19日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月9日 千葉県方法務局成田出張所
(A3版をA4版に縮小)

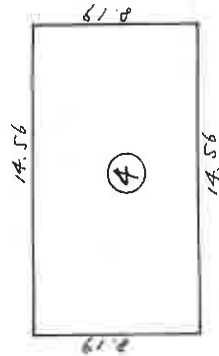
(13枚目)

登記簿

建物図面図面

家屋番号	2428-2
建物の所在	富里市十倉字四区

75327 各階平面図

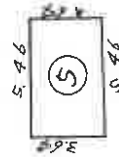


床面積

$$3.64 \times 2.96 = 10.7824$$
$$10.7824$$

床面積

$$8.19 \times 14.56 = 119.2464$$
$$119.2464$$

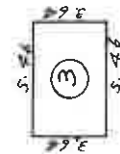


床面積

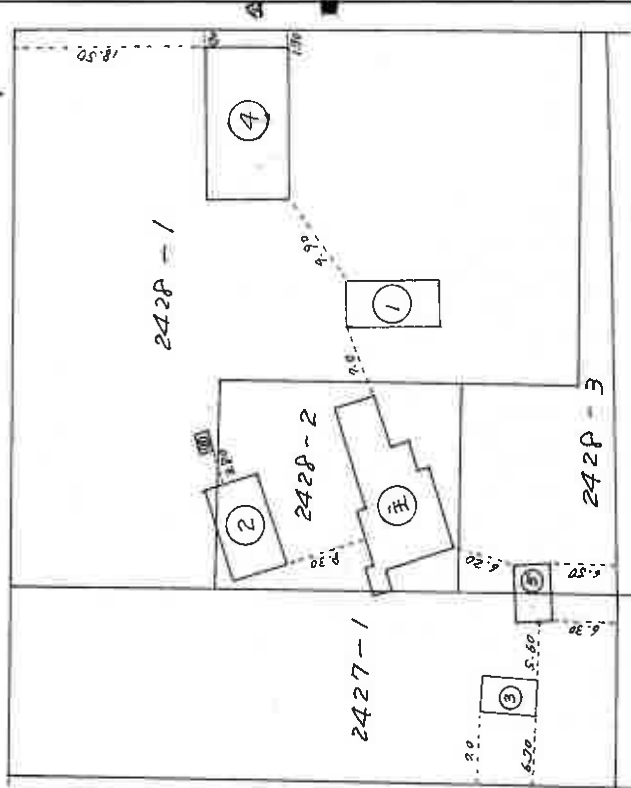
$$3.64 \times 5.46 = 19.8744$$
$$19.8744$$

床面積

$$1.36 \times 2.12 = 2.8832$$
$$2.8832$$



倉庫



物件6

物件2

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M15822

平成17年1月19日登記

1 畑



2 畑



3 畑



令和8年（ケ）第1号

令和8年3月19日 現地調査

令和8年5月20日 評 価

第2026-5号-2 発行番号

令和8年5月25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）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件 2・6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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。		地目 畑
6	物件目録記載のとおり。		地目 畑
番 号	特 記 事 項		
2・6	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 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 1
地 目 原野
地 積 1 0 7 4 平方メートル

2 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 7 番 2
地 目 原野
地 積 9 0 9 平方メートル

3 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 1
地 目 原野
地 積 2 2 7 4 平方メートル

4 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 4 8 0 . 0 0 平方メートル

5 所 在 富里市十倉字四区
地 番 2 4 2 8 番 3
地 目 宅地
地 積 4 0 9 . 5 2 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 富里市十倉字四区

地 番 2 4 2 8 番 4

地 目 原野

地 積 2 7 8 5 平方メートル

7 所 在 富里市十倉字四区、2 4 2 8 番地 2、2 4 2 8 番地 1、
2 4 2 8 番地 3、2 4 2 7 番地 1

家屋 番号 2 4 2 8 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 1 1. 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 4 1. 4 0 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 4 9. 6 8 平方メートル

符 号 3

種 類 ポンプ小屋



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・6）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街駅」の北東方・道路距離約 3.3 k m 最寄りのデマンド交通乗降ポイント「四区公民館」の南西方約 370m	
付 近 の 状 況	畑、林の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	市街化調整区域 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 農用地の指定有り なし
画 地 条 件	形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（東、南）、 間口（約 52m）、奥行（約 72.7m）、地積（3,694 m ² ）	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	平坦 普通 普通 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	東側市道（3-0134 号線）、幅員（約 3m（特記事項参照）、連続性（普通）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（無）、高低差（等高） 南側市道（3-0141 号線）、幅員（約 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 0.2m 低く接面する）	
土地の利用状況等	親族が使用借権により耕作している。	
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 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	
土 壌 汚 染 等	・登記地目は「原野」であるが、昭和 50 年、昭和 54 年、昭和 60 年、平成 8 年、平成 13 年、平成 22 年の航空写真では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。 ・北総中央用水土地改良区によれば各物件は受益地には該当しないとのことである。 ・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。 ・北側の一部に耕作されていない部分がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件2・6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
2	600	1.01	909	551,000
6	600	1.01	2,785	1,688,000

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：角地 ・・・+1%

計算式・・・ $1 + 0.01 = 1.01$

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	土地価格（円） （1エ） ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ
2	551,000	1.0	0.8	0.7	310,000
6	1,688,000	1.0	0.8	0.7	950,000
一括価格（合計）					1,260,000

イ 占有減価修正：特に不要と判断した。

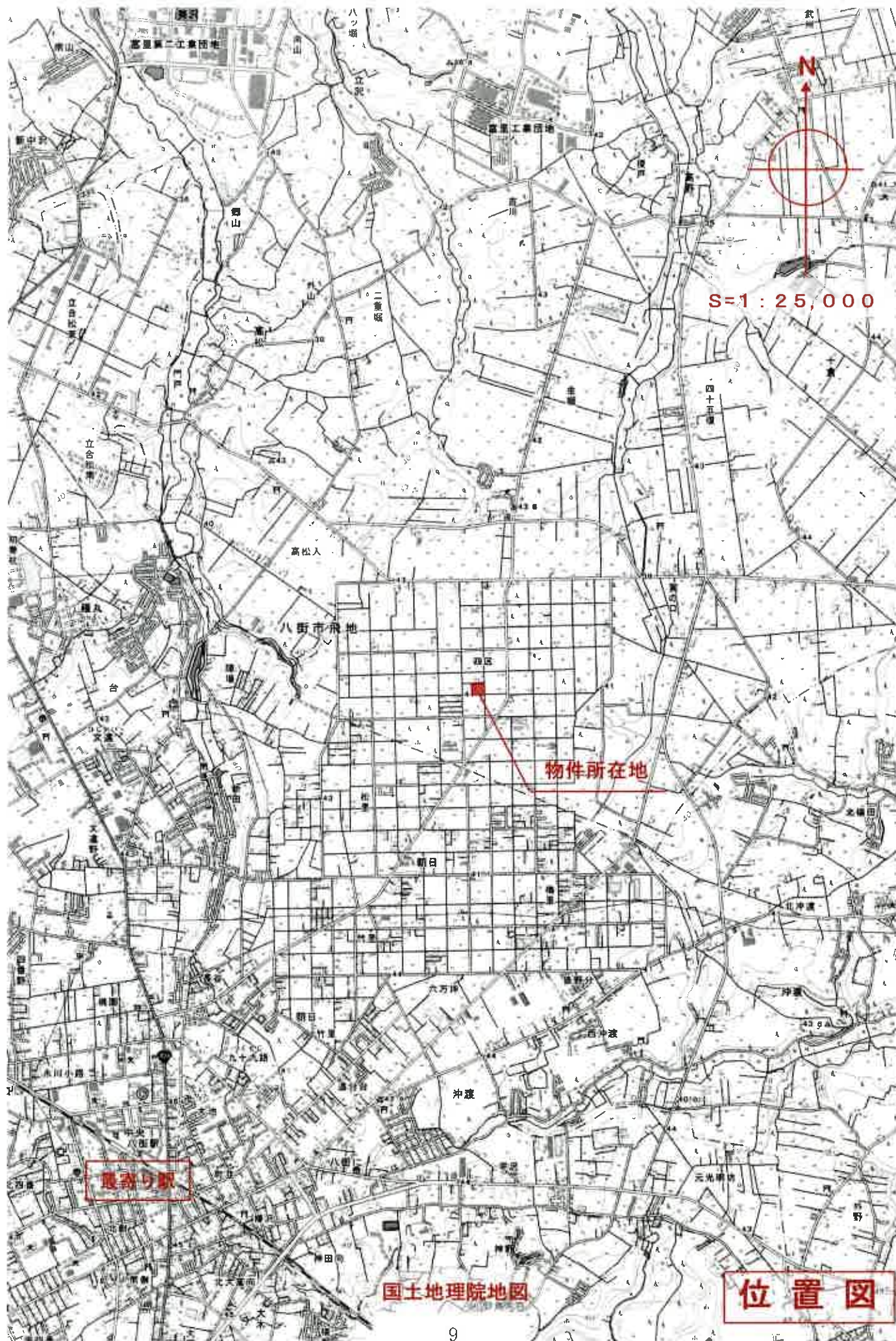
ウ 市場性修正：農地であり市場が限定されることから▲20%の修正を施した。

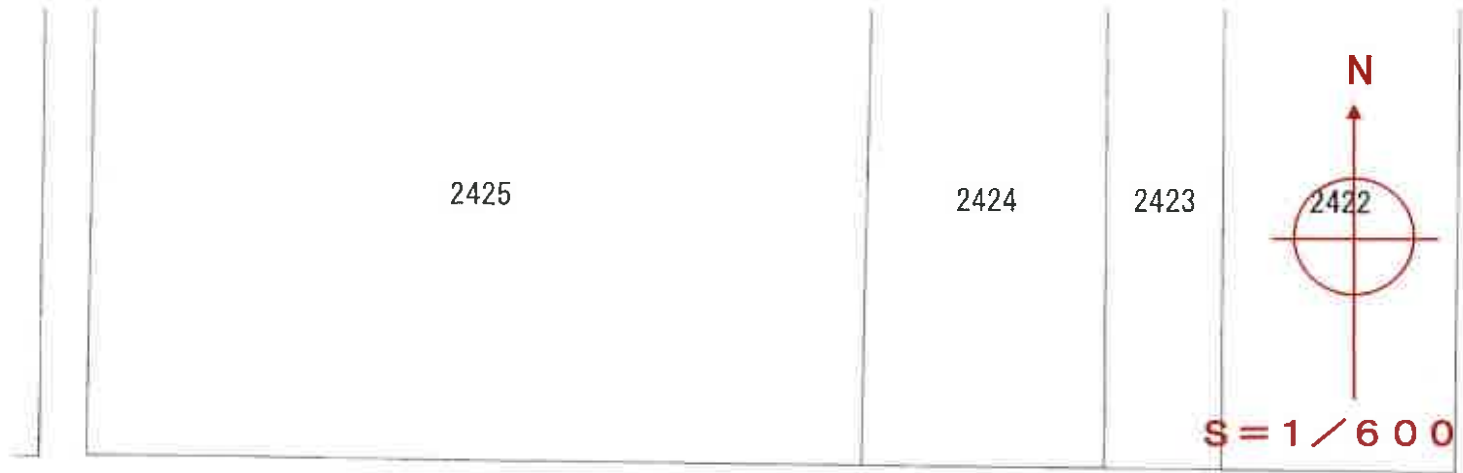
エ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上





189370

前 2427

地 番	2427-2-1
土地の所在	富里市十倉字四区

地積測量図

コサコサコート 株



2426

①
2427-1

2428-1

求積②

$$53.41 \times (17.02 + 18.02) \div 2 = 908.0382$$

求積①

$$1983.4710 - 908.0382 = 1075.4328$$

作製者	申請人	縮尺
		1/500

(平成16年10月25日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

物件2

地積測量図写

登記年月日：平成16年11月8日

189372

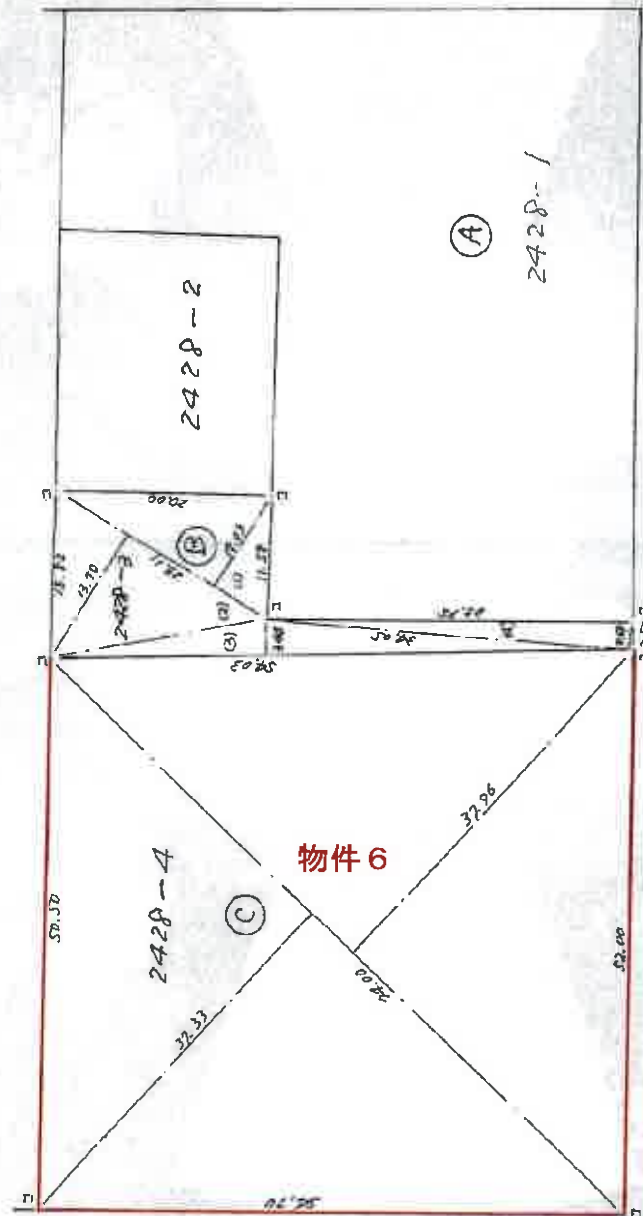
地積測量図

地番 2428-3.4

土地の所在 富里市十倉字四区

コはユレクリート板

2427



公道

公道

物件6

公道

求積表②

序号	底辺	高さ	積面積
1	23.11	10.03	231.9133
2	23.11	13.70	316.6070
3	54.03	3.44	185.8632
4	34.25	2.41	82.7425
計			819.0480
1/2			409.5240

求積③

$$74.00 \times (32.33 + 32.96) \div 2 = 2745.7320$$

求積④

$$54.20 - (409.5240 + 2745.7320) = 224.7460$$

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成16年10月25日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

物件6

地積測量図写