

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 3月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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 6年 5月10日 午前 8時30分から 令和 6年 5月17日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 6年 5月24日 午前10時00分 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 6年 7月12日 午前10時00分 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月27日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28日 午後 5時00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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6年 3月 6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 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番1  
地 目 畑  
地 積 355平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地
- 2 所 在 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番2  
地 目 宅地  
地 積 694.00平方メートル
- ☆3 所 在 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番5  
地 目 畑  
地 積 334平方メートル



## 物件明細書

令和 5年 3月 6日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片見光雄

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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

【物件番号1, 2】

物件番号1の全部及び物件番号2の一部につき、売却対象外の未登記建物(①種類:居宅、構造:木造瓦葺2階建、床面積:1階約61.27平方メートル、2階約37.26平方メートル)のために法定地上権が成立する。

【物件番号2】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物(②種類:物置、構造:木造セメント瓦葺平家建、床面積:約24.84平方メートル、③種類:物置、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約33.12平方メートル、④種類:物置、構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約25.20平方メートル)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件所有者及び氏名不詳者が占有している。氏名不詳者の占有権原は不明である。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3546番)の登記が存在する。

【物件番号1】

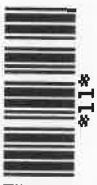
本件土地の現況は農地ではないが、原状回復命令により売却までに農地に復する可能性があることを考慮し、農地の買受けについて農地法上の許可又は届出を必要とす



る者であって買受適格証明書を有しない者の買受申出を禁止する旨の売却条件が定められている。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では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 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番1

地 目 畑

地 積 355平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番2

地 目 宅地

地 積 694.00平方メートル

3 所 在 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番5

地 目 畑

地 積 334平方メートル



令和4年(又)第63号  
令和4年9月16日受理  
令和4年10月28日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 小 俣 隆 一

(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 | 常陸大宮市野口字細内   |
|   | 地 | 番 | 3546番1       |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 355平方メートル    |
| 2 | 所 | 在 | 常陸大宮市野口字細内   |
|   | 地 | 番 | 3546番2       |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 694.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 常陸大宮市野口字細内   |
|   | 地 | 番 | 3546番5       |
|   | 地 | 目 | 畑            |
|   | 地 | 積 | 334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)
土地	物件1～3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件3) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件1、2土地に、下記目的外建物①を所有し、占有している。また、その他の者が物件2土地に、下記目的外建物②、③、④を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が物件3土地を休耕畑の状態で所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 目的外建物②、③、④の敷地部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	年 月 日
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
目的外建物②、③、④については、いずれも未登記であり、かつ、固定資産公課証明書に記載がされていない建物である。関係人の陳述や回答書の提出を得ることができなかつたことなどから、これら目的外建物②、③、④の所有者は不明と判断せざるを得ず、占有者は不明とした。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1、2 関係)	
所 在	常陸大宮市野口字細内3546番1、3546番2
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造瓦葺2階建
床面積(概 略)	1階 約61.27㎡ 2階 約37.26㎡
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成17年1月ころ (固定資産公課証明書の記載による) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	土地建物位置関係図の目的外建物①

(注) チェック項目中の調査結果は、「

(4枚目)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)		
1	所 在	常陸大宮市野口字細内3546番2
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構造	木造セメント瓦葺平家建
	床面積(概略)	約24.84㎡
	所有者	□土地所有者 □その他の者( ) ■不明
	建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建築者	□現所有者 □その他の者( ) ■不明
その他の事項	土地建物位置関係図の目的外建物②	
2	所 在	常陸大宮市野口字細内3546番2
	家屋番号	■ない(未登記) □
	種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約33.12㎡
	所有者	□土地所有者 □その他の者( ) ■不明
	建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
	建築者	□現所有者 □その他の者( ) ■不明
その他の事項	土地建物位置関係図の目的外建物③	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)		
3	所 在	常陸大宮市野口字細内 3 5 4 6 番 2
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約 2 5 . 2 0 m <sup>2</sup>
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	土地建物位置関係図の目的外建物④	
<del> </del>	所 在	<del> </del>
	家 屋 番 号	<del><input type="checkbox"/>ない (未登記) <input type="checkbox"/></del>
	種 類	<del><input type="checkbox"/>居宅 <input type="checkbox"/>店舗 <input type="checkbox"/>共同住宅 <input type="checkbox"/>工場 <input type="checkbox"/>倉庫 <input type="checkbox"/></del>
	構 造	<del> </del>
	床面積 (概略)	<del> </del>
	所 有 者	<del><input type="checkbox"/>土地所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( ) <input type="checkbox"/>不明</del>
	建 築 時 期	<del><input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input type="checkbox"/>不明</del>
	建 築 者	<del><input type="checkbox"/>現所有者 <input type="checkbox"/>その他の者 ( ) <input type="checkbox"/>不明</del>
その他の事項	<del> </del>	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■常陸大宮市農業委員会</p>	<p>物件1及び3の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況：非農地（物件1）、農地（物件3）</p> <p>転用許可等の有無とその内容：無、許可を得ることが必要であるが許可を得ていない（物件1）</p> <p>市からの指示事項：原状回復命令を行わない（物件1）</p> <p>都市計画法関係 未線引都市計画 用途地域外</p> <p>農振法関係 農振地域内 農用地区域外</p> <p>利用権設定なし、土地改良区該当なし、都市計画区域外</p> <p>買受適格証明書の要否：要</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  
(7枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、現場の状況、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2、3枚目記載のとおりであると判断した。なお、所有者に対し照会書を投函したが回答書の提出はなく、2度の現地調査においていずれも不在であったため陳述を得ることはできなかった。
- 3 本件土地について、境界杭の一部しか確認することはできなかった。
- 4 物件3の土地は、雑草や篠竹が繁茂しており、地面の様子を確認することはできなかった。
- 5 本件土地に関し以下の建物登記があるが、現場で構造や床面積等から一致する物件が見当たらず、いずれも現存しないと判断した。

所 在 常陸大宮市野口字細内3546番地

家屋番号 3546番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床面積 94.21㎡

(附属建物の表示)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造草葺平家建

床面積 23.14㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和4年9月20日(火)	当庁執行官室	■常陸大宮市に対し公課証明書等交付申請(9月26日受領) ■常陸大宮市農業委員会に対し照会書送付(10月6日回答書受領)
令和4年9月21日(水) 9:15-9:20	水戸地方法務局	土地建物登記全部事項証明書交付申請、取得
令和4年9月21日(水) 13:05-13:10	物件所在地	■物件確認 ■全戸不在 ■写真撮影 ■所有者宛て照会書投函(回答書の提出なし)
令和4年10月5日(水) 9:25-10:25	物件所在地	■立入調査 ■全戸不在 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
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ことも予想されたので、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。		

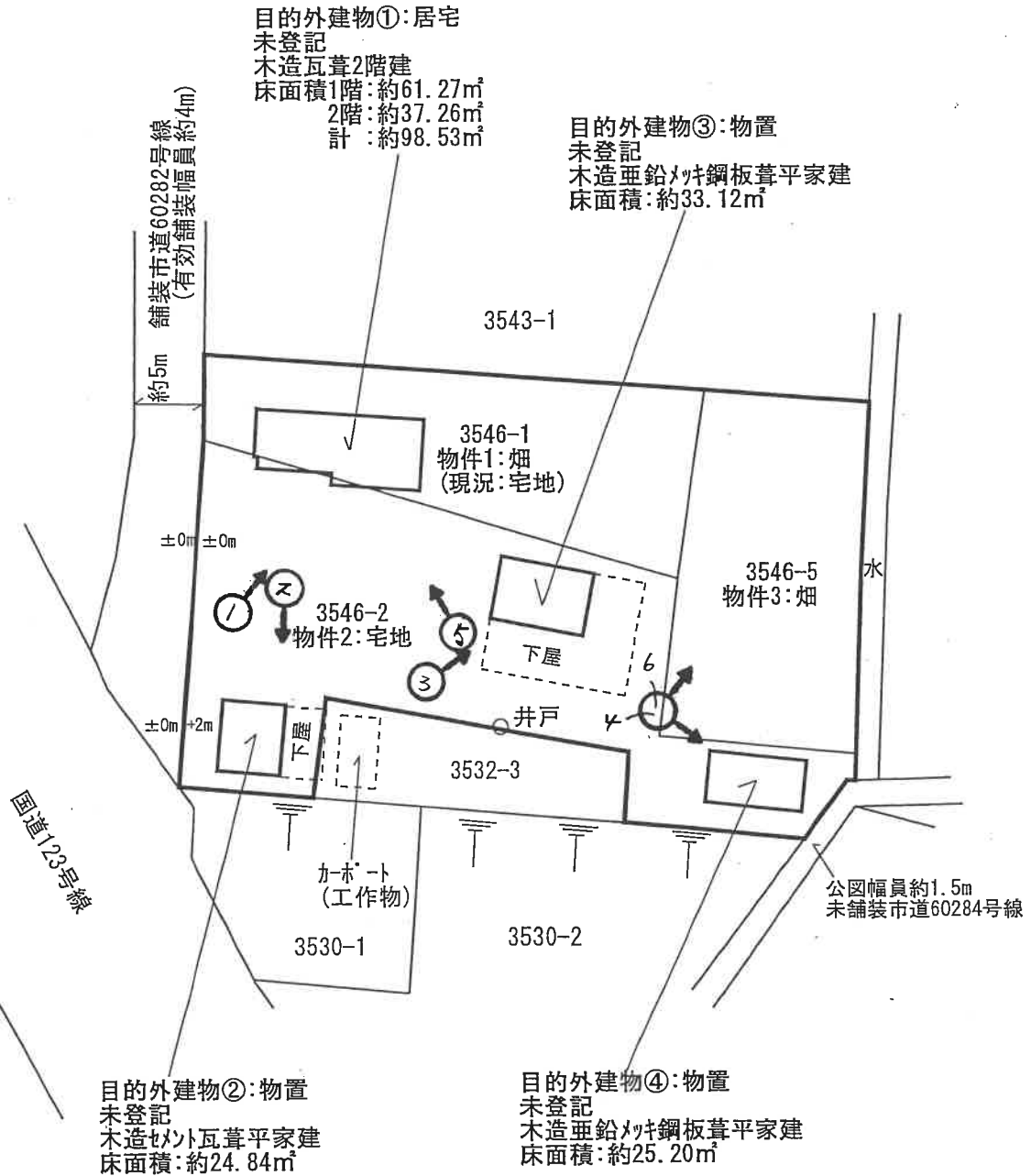
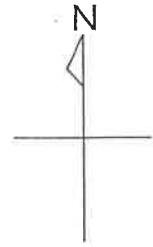
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9枚目)



# 土地建物位置関係図

令和4年(又)第63号  
常陸大宮市野口



← 写真撮影位置方向

縮尺: 約1/500



写真 1

目的外建物①



写真 2

目的外建物②



写真 3

目的外建物③



写真 4

目的外建物④





写真 5  
目的外建物①



写真 6



## 物 件 目 録

☆1 所 在 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番1

地 目 畑

地 積 355平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番2

地 目 宅地

地 積 694.00平方メートル

☆3 所 在 常陸大宮市野口字細内

地 番 3546番5

地 目 畑

地 積 334平方メートル





# 求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 5年 7月27日  
水戸地方裁判所民事部  
裁判所書記官 平 野 ゆ み

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から10日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

## 意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

┌  
|  
|  
└

(3) その他

┌  
|  
|  
└



┌  
|  
|  
└

┌  
|  
|  
└

令和 5年 7 月 27 日  
評価人

長 島 理





物 件 目 録

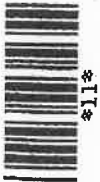
☆1 所 在 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番1  
地 目 畑  
地 積 355平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番2  
地 目 宅地  
地 積 694.00平方メートル

☆3 所 在 常陸大宮市野口字細内  
地 番 3546番5  
地 目 畑  
地 積 334平方メートル





令和 4年 (又) 第 63号  
令和 4年 9月15日 受 命  
令和 4年10月 5日 現地調査  
令和 4年12月 1日 評 価  
令和 4年12月 1日 提 出

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
長 島 理

## 第1 評価額

一括価格	
金 1, 120, 000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 380, 000円
物件2 (土地)	金 700, 000円
物件3 (土地)	金 40, 000円

- ① 一括価格は、物件1乃至3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合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2の土地価格は目的外建物のための敷地利用権価格を控除した価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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

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。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	在番 3 5 4 6 番 1 畑 355m <sup>2</sup>	宅地
2	所在地 地目 地積	在番 3 5 4 6 番 2 宅地 694.00m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	在番 3 5 4 6 番 5 畑 334m <sup>2</sup>	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の農業委員会の回答は現況非農地である。農地法上の転用許可を得ておらず、農地法違反の状態にある。</li> <li>・物件3の農業委員会の回答は現況農地である。買受人は買受適格証明書を要す。</li> <li>・物件3（農地）について、周囲土地の地勢、接道条件及び物件1，2（宅地）との位置関係等の現況から、個別売却する場合と比べ、有効需要がより見込めるものと判断し一括評価とした。</li> </ul>			

#### 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, 2, 3）

位置・交通	JR水郡線「常陸大宮」駅の北西方、道路距離約11.2km 「上郷」バス停留所の北西方、道路距離約240m	
付近の状況	常陸大宮市野口地区内（旧御前山村）、国道123号線沿い及びその背後に農家住宅等の点在する集落地域。周辺地勢は、南向き緩傾斜地である。	
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 防火規制 その他	都市計画区域外（都市計画法の適用外区域） なし なし 埋蔵文化財包蔵地を含む。（特記事項参照）
面地条件	<p>○物件1、2（宅地） 地積：公簿合計1,049㎡ 間口：北側約31m 奥行：約35m 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦 高低差：西側接面道路と概ね等高～南西部分で約2m高い。 接面道路との関係：二方路</p> <p>○物件3（畑） 地積：公簿334㎡ 形状：ほぼ整形、約25m×約13m 地勢：ほぼ平坦 接面道路との関係：無道路地</p>	
接面道路の状況	<p>○物件1、2（宅地） 西側約5m（有効舗装幅員約4m）舗装市道 南東側公図幅約1.5m未舗装市道</p> <p>○物件3（畑） 無道路地</p>	

土地の利用状況等	<p>○物件1、2（宅地）  本件土地所有者が、未登記目的外建物①居宅を所有してその敷地として使用占有している。  その他の者が、未登記目的外建物②③④を所有してその敷地として使用占有している。占有者及び占有権原は不明である。</p> <p>【目的外建物①の敷地利用範囲】  物件1の全部及び物件2の一部（概測約75㎡、2-aとする。）  （法定地上権成立）</p> <p>【目的外建物②③④の敷地利用範囲】  物件2の一部（概測約619㎡、2-bとする。）  （買受人の安全性を考慮し、法定地上権が成立するものとして評価した。）</p> <p>○物件3（畑）  本件所有者が現況休耕畑として占有している。  雑草等が繁茂し管理状況は劣る。</p>
供給処理施設	<p>上水道：あり  都市ガス：なし  下水道：前面道路に本管あり（農業集落排水）</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
土壌汚染の可能性の調査	<p>土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。</p>

特 記 事 項

・本件土地の一部が、埋蔵文化財包蔵地（細内西ノ内遺跡）に指定された範囲に含まれる。掘削等を行う場合は、文化財保護法に基づいた手続きを要す。詳しくは常陸大宮市生涯学習課まで問い合わせされたい。

・物件1，物件3

農業振興地域の整備に関する法律関係：  
農振地域内、農用地区域外

・物件1の農業委員会の回答は現況非農地である。農地法上の転用許可を得ておらず、農地法違反の状態にある。

・物件3の農業委員会の回答は現況農地である。買受人は買受適格証明書を要す。

・【目的外建物①の概況】

所 在 : 常陸大宮市野口字細内3546番地1、3546番地2

家屋番号 : なし（未登記）

構造・種類 : 木造瓦葺2階建、居宅

床 面 積 : 1階約61.27㎡、2階約37.26㎡（概測）

建築時期 : 平成17年1月頃（公課証明書より）

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 土地所有者

・【目的外建物②の概況】

所 在 : 常陸大宮市野口字細内3546番地2

家屋番号 : なし（未登記）

構造・種類 : 木造セメント瓦葺平家建、物置

床 面 積 : 約24.84㎡（概測）

建築時期 : 不明

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 不明

・【目的外建物③の概況】

所 在 : 常陸大宮市野口字細内3546番地2

家屋番号 : なし（未登記）

構造・種類 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置

床 面 積 : 約33.12㎡（概測）

建築時期 : 不明

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 不明

・【目的外建物④の概況】

所 在 : 常陸大宮市野口字細内3546番地2

家屋番号 : なし（未登記）

構造・種類 : 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、物置

床 面 積 : 約25.20㎡（概測）

建築時期 : 不明

建 築 者 : 不明

所 有 者 : 不明

・本件土地に関し、家屋番号3546番の建物登記（附属建物符号1含む。）があるが、現況調査の結果、現存しないものと判断した。（現況調査報告書参照）



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2-a, 2-b, 3 (土地)

一体とした更地価格を算出し、建物の存する部分についてはこれに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,900	0.839	355	0.90	1,045,000
2-a	3,900	0.884	約75	0.90	233,000
2-b	3,900	0.884	約619	0.80	1,707,000
3	3,900	0.052	334		68,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 常陸大宮 (県) -3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $6,350\text{円}/\text{m}^2 \times 99.7/100 \times 100/100.0 \times 100/162.2 \div 3,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+6.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+50.0

イ 個別格差：

物件1 画地条件(規模▲5 形状▲5)行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲2 転用許可等要す。▲5)

物件2-a 画地条件(規模▲5 形状▲5)行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件2-b 画地条件(規模▲5 形状▲5)行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

物件3 画地条件(管理の程度▲12)行政条件(埋蔵文化財包蔵地▲2)

その他条件(地目格差(畑)※▲94)

※地目格差の判定

耕作目的による売買取引事例(農地法3条取引)から当地域の標準農地を比準して得た価格を(標準畑)240円/㎡と査定した。上記アとの価格割合を以て判定した。

ウ 地積：物件1, 3は登記記載の地積、2-a、2-bは概測数量。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地について敷地権等価格を控除し、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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,045,000	0.35	法定地上権	366,000
2-a	233,000	0.35	法定地上権	82,000
2-b	1,707,000	0.35	法定地上権	597,000

イ 土地利用権等割合：

物件1 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件2-a 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

物件2-b 土地利用権を法定地上権が成立するものとして、その割合を35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,045,000	-366,000	/	0.80	0.70	380,000
2-a	233,000	-82,000	/	0.80	0.70	80,000
2-b	1,707,000	-597,000	/	0.80	0.70	620,000
3	68,000	/	/	0.80	0.70	40,000
一括価格 (合計)						1,120,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 物件2-a 0.80 物件2-b 0.80 物件3 0.80

※取引の低調な集落部に存し、目的外建物の付着する底地のみの売却につき有効需要の減退程度が大きいことを考慮した。

オ 競売市場修正：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 参考価格資料

### 1 地価調査価格 常陸大宮（県）-3

所 在：常陸大宮市野口字上宿2071番1  
価 格：6,350円／m<sup>2</sup>（対前年変動率 -0.8%）  
位 置：JR水郡線「常陸大宮」駅9km（道路距離）  
価 格 時 点：令和4年7月1日  
地 積：670m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：南西8.5m国道  
用途指定等：都市計画区域外（都市計画法の適用外区域）  
地域の概要：農家住宅を中心に事業所等も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写

以 上



# 物件位置図



西塩子

小玉

下小瀬

門井山方線  
(16)

那賀

那須烏山御前山線  
(12)

門井

金井

御前山中

御前山小  
御前山運動公園  
御前山総合支所  
御前山保健福祉センター

野口平

国道 123 号  
(123)

対象不動産

下野畑  
茂木線

野口

基準地  
常陸大宮(県)-3

(21) 常陸大宮

「常陸大宮市全図」  
縮尺:1/25,000

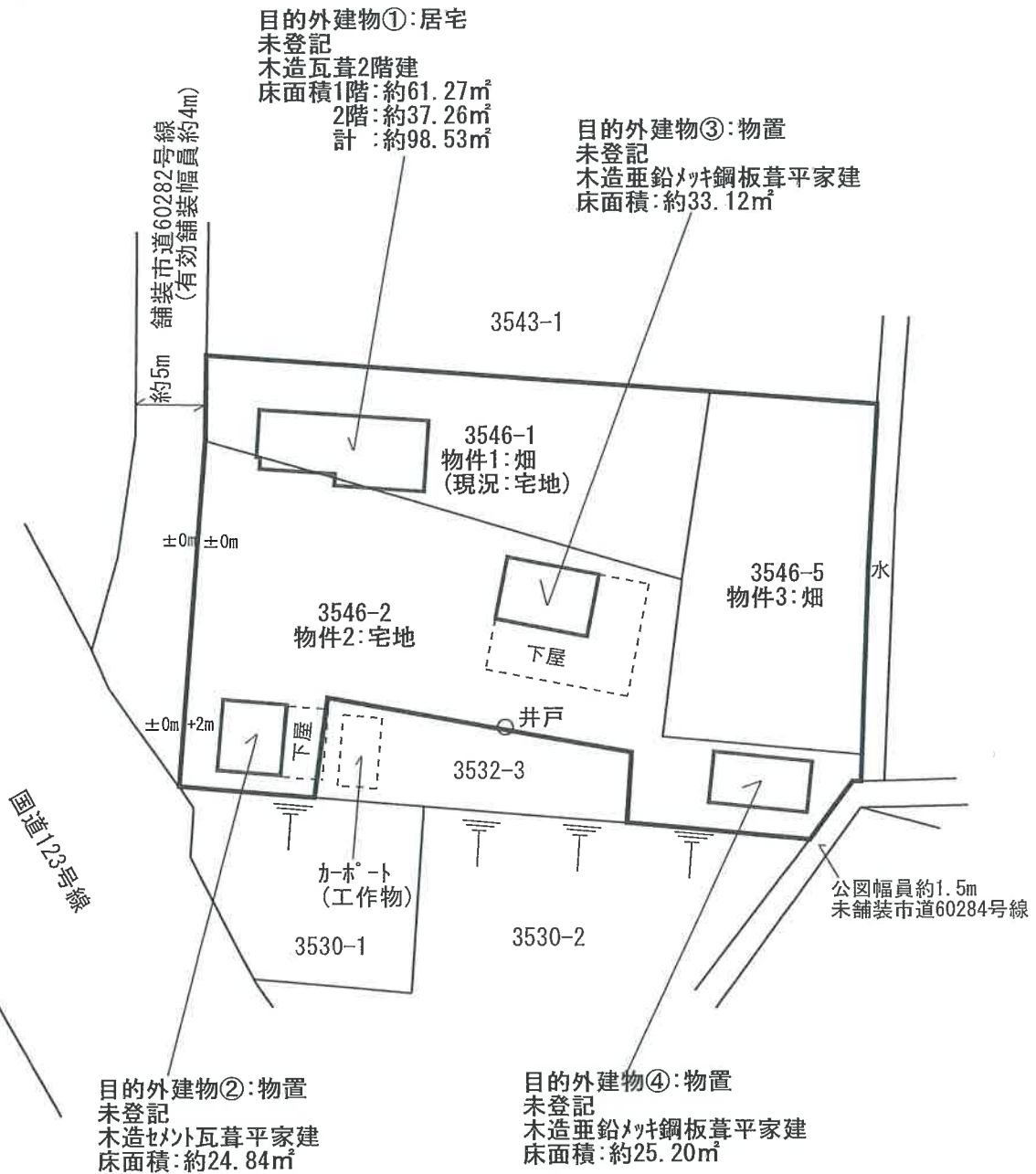
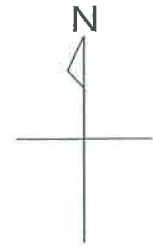


# 周辺見取図



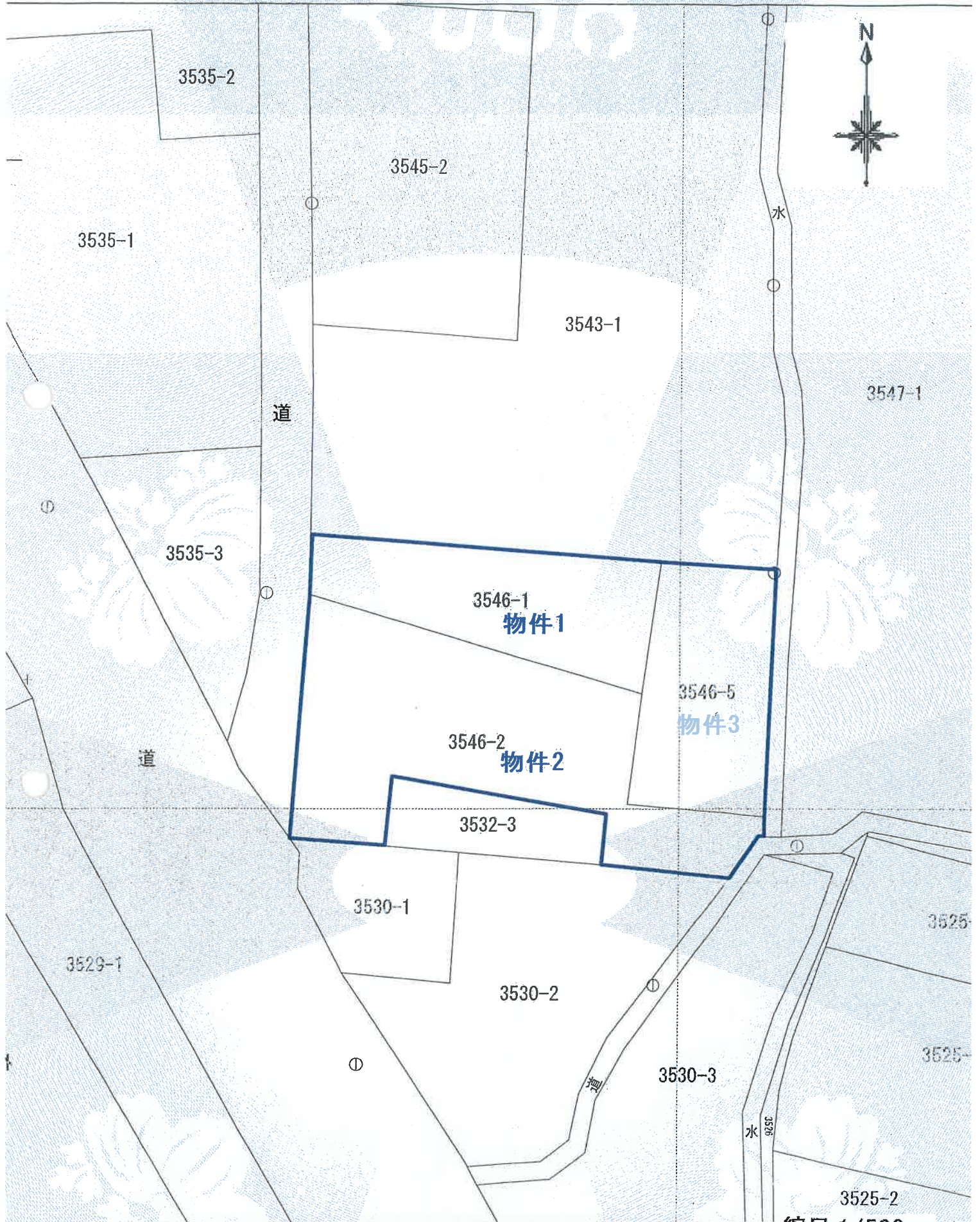
# 土地建物位置関係図

令和4年(又)第63号  
常陸大宮市野口



縮尺: 約1/500





道

道

水

水

道

(座標値種別：図上測定)

理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivouoki2011.par)による修正がされています。



登記年月日：平成17年11月18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4年8月1日 水戸地方支務局常陸大田支局

登記号

地図整理番号：H04008

前 3546-1 後 3546-3 新 地積測量図

地番 3546-1, 3546-3  
 土地の所在 常陸大宮市野口字細谷

地図番号 常 M32-4  
 常 M33-3  
 常 M33-1

整理番号 359679

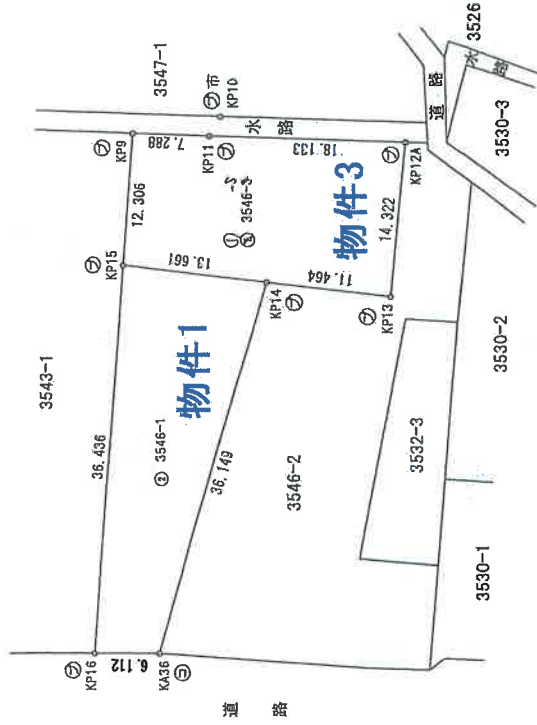
求積表 旧測地系

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	距離
① 3546-3S	KP15	62125.464	42797.925	-873049.145592		13.661
	KP14	62111.920	42798.144	-203416.538000		11.464
	KP13	62100.554	42794.850	792403.069040		14.322
	KP12A	62099.161	42808.904	934964.969016		18.133
	KP11	62117.276	42809.706	80317.637868		7.288
	KP9	62124.547	42810.197	-731889.288207		12.306
	合計			-669.296875		
	合計面積			334.64	m <sup>2</sup>	

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>	距離
② 3546-1	KP15	62125.464	42797.925	-2146683.283056		36.436
	KP16	62128.178	42761.590	-2266187.420728		6.112
	KA36	62122.068	42761.449	2146565.937672		36.149
	KP14	62111.920	42796.144	2265594.393920		13.661
	合計			-710.372192		
	合計面積			355.180060		
	合計地積			355.18	m <sup>2</sup>	

座標一覧表

測点名	座標の種類	X座標	Y座標
KP10	市プラスチック杭	62116.217	42811.472



境界点	境界標の種類
⊕	石
⊗	金
⊙	コンクリート杭
⊚	プラスチック杭

平成17年11月4日  
 常陸大宮市 地積測量図

H17.11.18

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

製作者 [Redacted] (平成17年11月10日作製)

A3版をA4版に縮小