

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 令和 6年 5月24日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 6年 7月12日 午前10時00分 場 所 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

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| ☆6 | 所 | 在 | 小美玉市小埜字居合橋 |
| | 地 | 番 | 541番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1042平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 小美玉市小埜字居合橋 |
| | 地 | 番 | 542番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 368平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 1月18日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 岸 宏 朗

-
- 1 不動産の表示
【物件番号6, 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6, 7】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6, 7】
本件所有者が占有している。

 - 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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 小美玉市小埜字居合橋 |
| | 地 | 番 | 541番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1042平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 小美玉市小埜字居合橋 |
| | 地 | 番 | 542番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 368平方メートル |



令和5年(ケ)第78号
(物件6、7)
令和5年7月26日受理
令和5年9月12日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

(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

6 所 在 小美玉市小埜字居合橋
地 番 541番
地 目 畑
地 積 1042平方メートル
所有者 A

7 所 在 小美玉市小埜字居合橋
地 番 542番
地 目 山林
地 積 368平方メートル
所有者 A

| 関係人の陳述等 | |
|--|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) | 物件6の土地は私が畑として使用しています。 物件7の土地は何も使用していませんし誰にも貸していません。 境界争いはありません。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> E (破産管財人) | 本件土地は特に使用していないと聞いています。 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 小美玉市農業委員会 | (物件6につき) 現況：畑 都市計画法関係：非線引都市計画・用途地域外 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 買受適格証明書の要否：要 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 |
| 5年7月26日(水) :-: | 執行官室(文書) | 市役所税務課及び農業委員会宛て照会(回答あり) |
| 5年7月28日(金) 16:32-16:33 | 執行官室(電話) | Eから聴取 |
| 5年8月23日(水) 11:05-11:10 | 物件所在地 | 物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、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"/> | | |

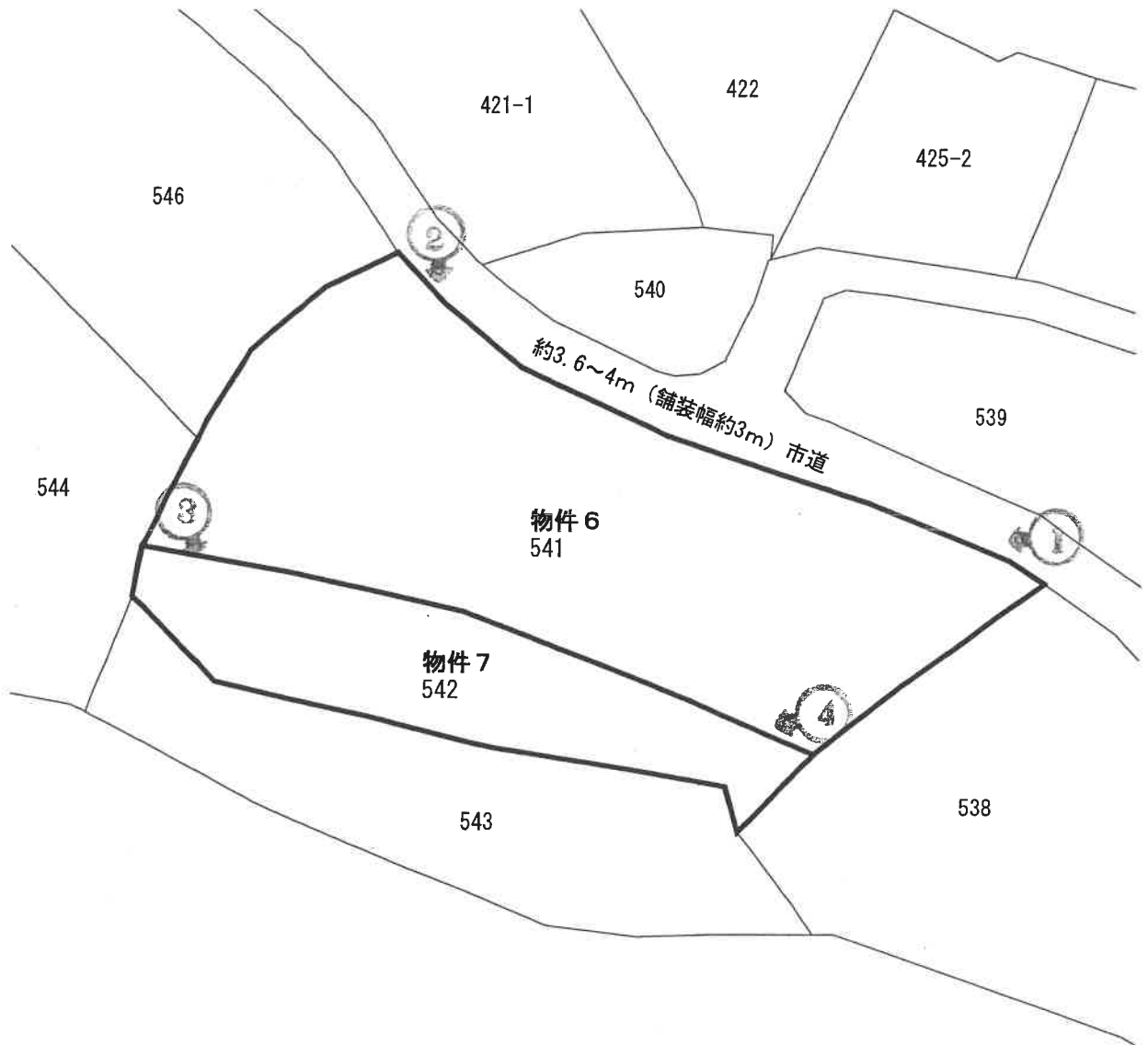
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

事件番号 5年(ケ)78号4

物件番号 6・7

←○写真撮影位置方向



この図面は、

- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

令和 5年 (ケ) 第 78号4
令和 5年 7月26日 受 命
令和 5年 8月23日 現地調査
令和 5年 9月 1日 評 価
令和 5年 9月15日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐野 俊 夫

第1 評価額

| 一 括 価 格 | | |
|------------|---|---------|
| 金 110,000円 | | |
| 内 訳 価 格 | | |
| 物件6 (土地) | 金 | 80,000円 |
| 物件7 (土地) | 金 | 30,000円 |

- 1 一括価格は、物件6・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

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 |
|---|-----------|--------------|----|
| 6 | 所在地 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 7 | 所在地 地積 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 特記事項 | | | |
| 物件6に係る小美玉市農業委員会による「地目変更登記に係る照会に対する調査結果報告書」の記載内容（抜粋）は以下のとおり。 現況地目：農地 転用許可等の有無：無 農振地域内（農用地区域外） 買受適格証明書の要否：要 | | | |

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6, 7)

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR常磐線「高浜」駅の東方・道路距離約7.9km 最寄バス停「沖洲」の北方・約700m (徒歩約9分) | |
| 付近の状況 | 山林や畑の中に一般住宅等が点在する、地勢が起伏している地域。 | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 小美玉市立地適正化計画 |
| 画地条件 | 地積 : 1,410㎡ (登記簿) 間口 : 約52m 奥行 : 約22~33m (法第14条第1項地区による計測) 形状 : ほぼ台形 地勢 : 詳細不明 (土地の利用状況等参照) 高低差 : 接面道路より低い (約1.5m程度) 接面道路との関係 : 中間画地 | |
| 接面道路の状況 | 北東側約3.6~4m (舗装幅約3m) 市道 (建築基準法第42条第2項道路) (※) 当該道路は北西方に上り傾斜している。 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県央建築指導室の陳述による。 | |
| 土地の利用状況等 | 現在の利用状況は畑及び雑木林地で概ね登記簿地目と同様と史料する (地目間の境界等は不明)。 林地部分の地表の状態、地勢等の把握は目視では困難である。地理院地図 (電子国土Web) 及び現地調査を勘案すると、地勢は全体的に南方及び東方下り傾斜となっており、さらに、物件7周辺部分 (林地部分) が物件6部分と比べて低地及び南方下り傾斜となっている可能性が高い (詳細不明)。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : 不明 (前面道路に公設管あり) 都市ガス : なし 下水道 : なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管 (以下、施設管という) が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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敷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。 | |

| | |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | 評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である（目視確認できない部分もあることに留意すべきである）。 |
|---------|--|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6, 7 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|------------------------|
| 6 | 210 | 0.760 | 1,042 | 170,000 |
| 7 | 210 | 0.760 | 368 | 60,000 |

ア 標準画地価格

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に比準し、試算価格を調整して得た比準価格を標準に、標準的小作料等を考慮した収益性も比較考量のうえ、上記のように標準画地価格を算出した。

イ 個別格差：環境条件(地盤・地勢等▲20) 画地条件(山林を含む▲5)

ウ 地積：登記記載の地積。

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。

① 内訳価格及び一括価格

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①エ) 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 |
|-----------|------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|
| 6 | 170,000 | | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 80,000 |
| 7 | 60,000 | | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 30,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 110,000 |

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

・農地（買受人限定）及び林地の市況

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。

（※）本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・（陳述が得られた場合には）関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 附属資料

- 1 物件目錄
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 法第14条第1項地図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

~~共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

~~5 所 在 小美玉市幡谷字高根
地 番 460番2
地 目 山林
地 積 177平方メートル~~

~~共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

6 所 在 小美玉市小埜字居合橋
地 番 541番
地 目 畑
地 積 1042平方メートル

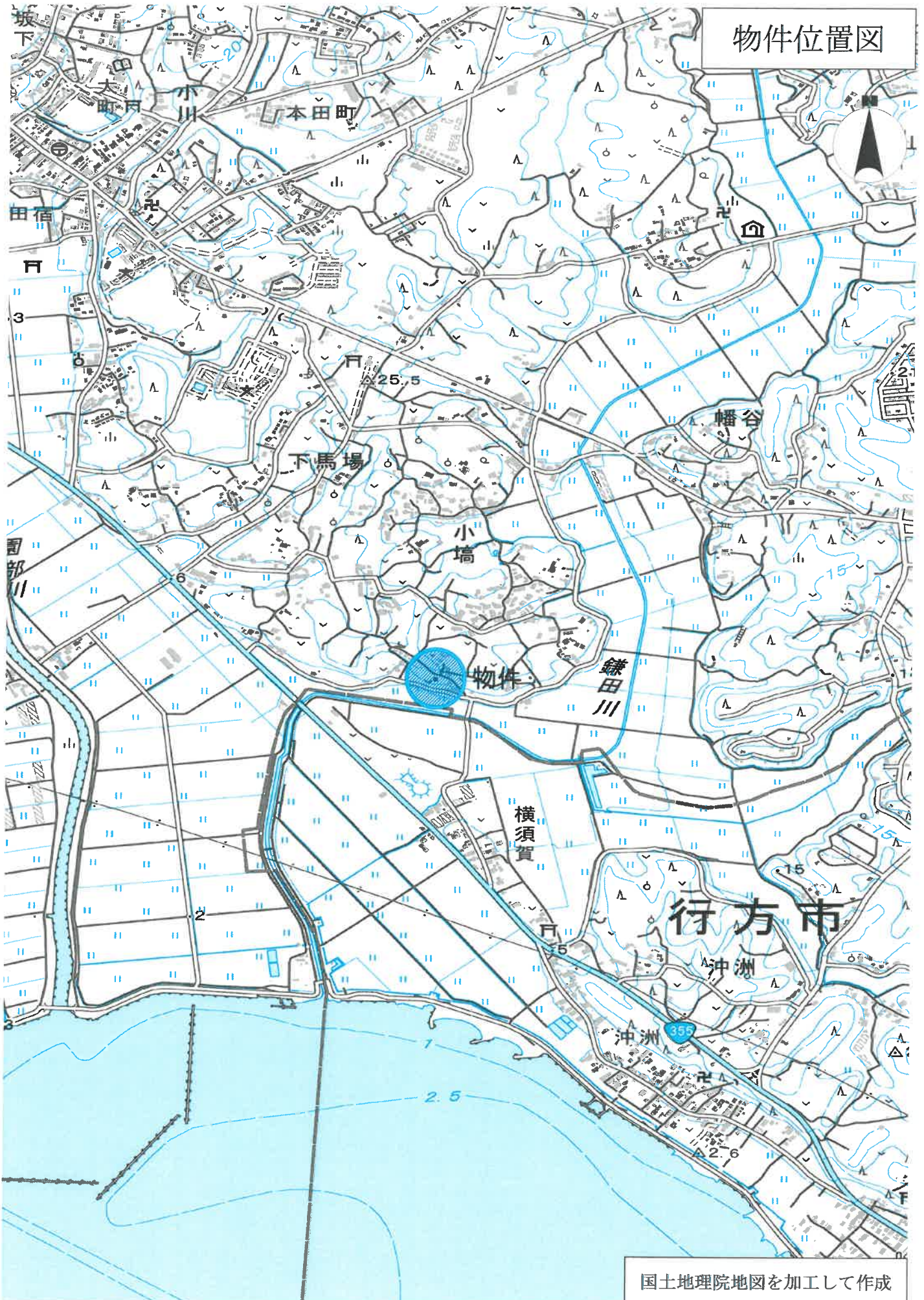
所有者 A

7 所 在 小美玉市小埜字居合橋
地 番 542番
地 目 山林
地 積 368平方メートル

所有者 A

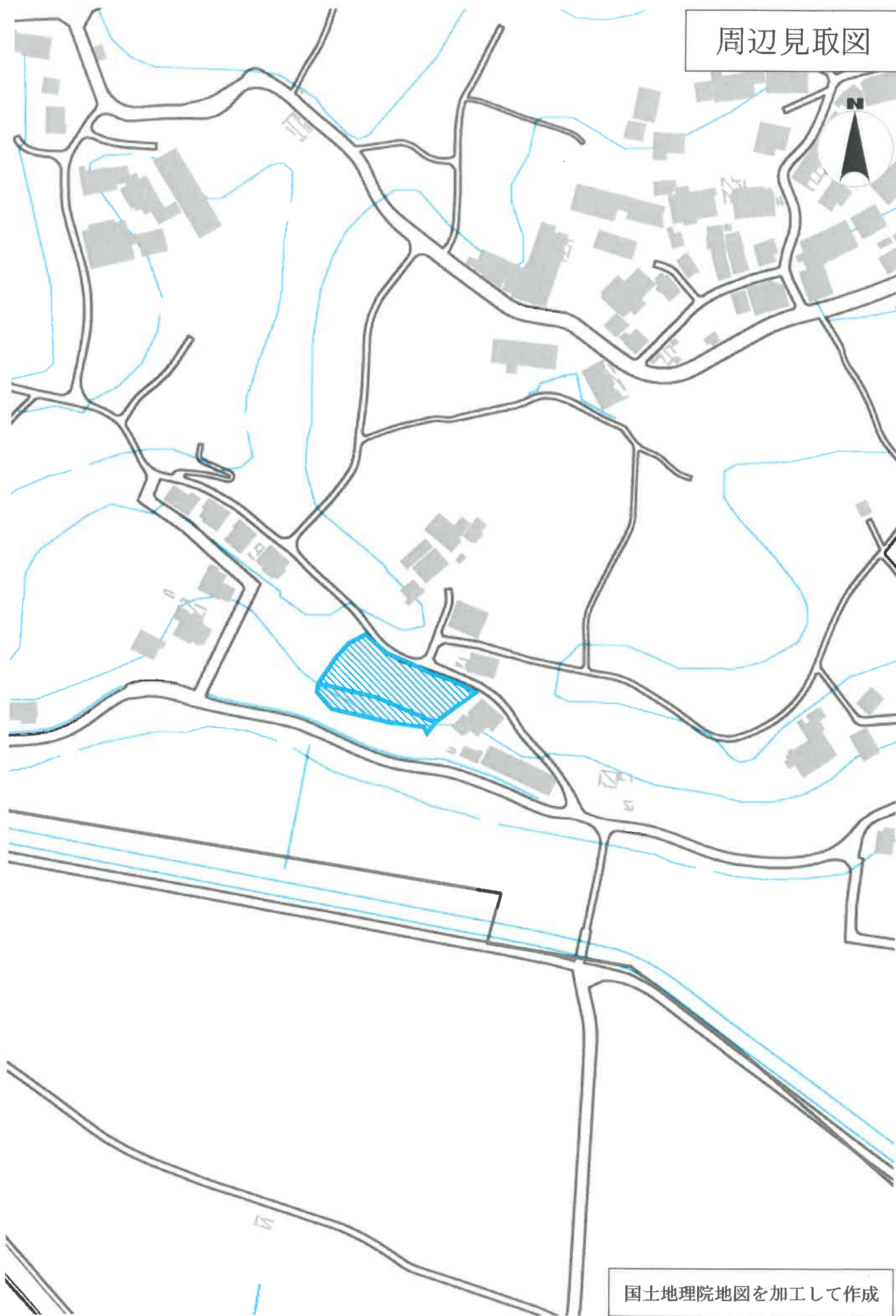
~~8 所 在 小美玉市小埜字狐~~

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

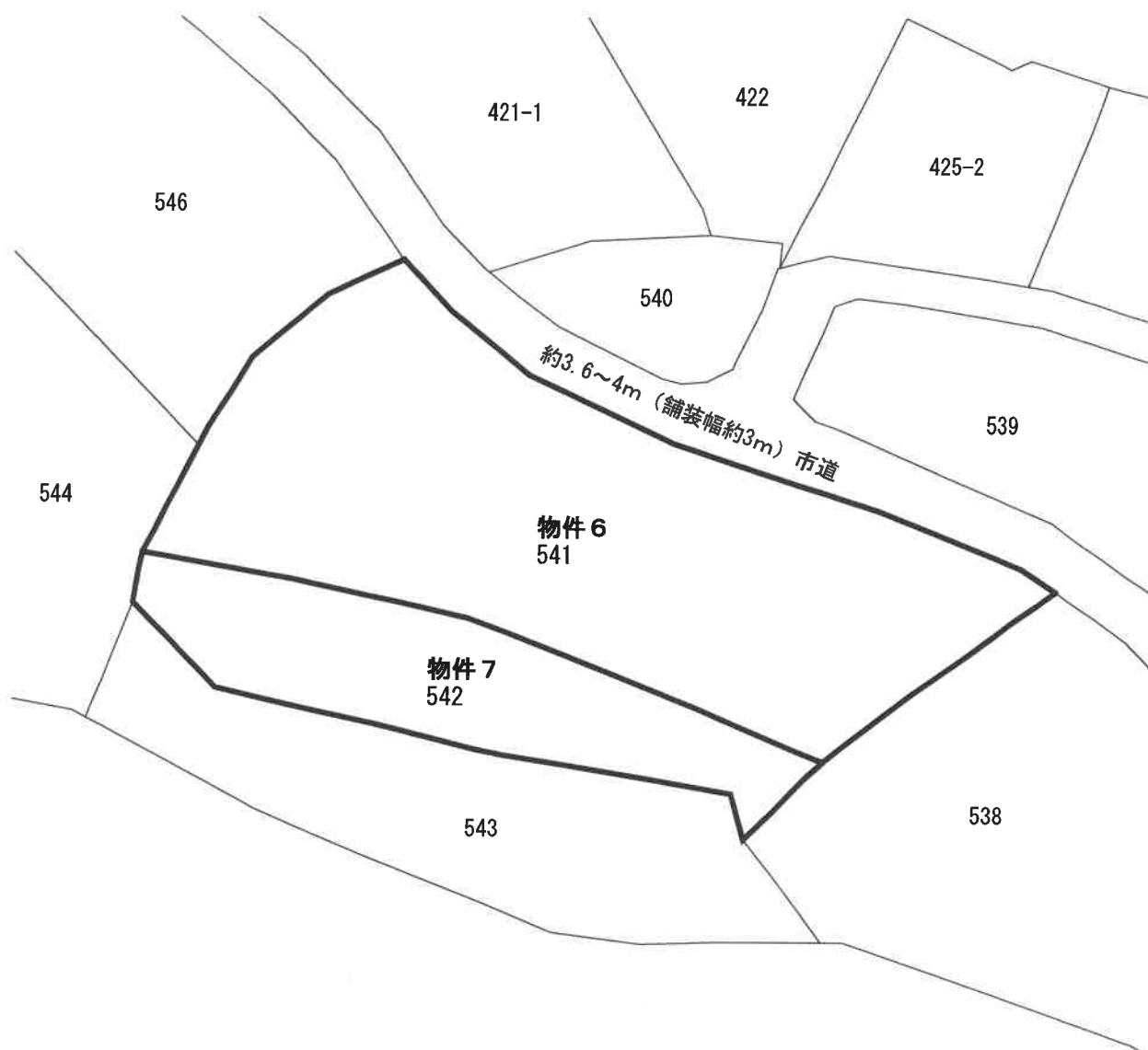
周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

土地建物位置関係図

| | |
|------|-----------|
| 事件番号 | 5年(ケ)78号4 |
| 物件番号 | 6・7 |



この図面は、

- ・現地調査等により作成したもので、実測図ではありません。
- ・物件の形状・配置の概要図であり、境界を確定するものではありません。