

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 2月 5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 7年 4月 4日 午前 8時30分から 令和 7年 4月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月18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 7年 6月13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 7年 4月21日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 7年 2月 5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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1☆	900,000 720,000		180,000	2,108	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 小美玉市納場字谷津添  
地 番 919番1  
地 目 畑  
地 積 2391平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年10月22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】

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

【物件番号1】

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 小美玉市納場字谷津添  
地 番 919番1  
地 目 畑  
地 積 2391平方メートル



令和 6年(ケ)第 89号  
令和 6年 7月 3日受理  
令和 6年 8月27日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 藤 沢 靖 博

(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 小美玉市納場字谷津添  
地 番 919番1  
地 目 畑  
地 積 2391平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
居住表示	(未実施)		
土地	物件1		
現況地目	<input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件 1)		
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"/> 土地現況図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者  <input type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を現況地目の状態で占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地を駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 本土地は後掲の写真No.1～2が示すとおり、多量の雑草等が繁茂しており、またビニールハウス(動産)が設置されているため、目視で確認できる地表の範囲は限定的である。		
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 年( )第 号 保管開始日 年 月 日		
建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input 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)



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (Aの子)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 父(A)に代り、執行官の質問に回答します。</li><li>2 本土地は、父(A)が耕作をしています。高齢でもあるため、実際の作業は私と私の母で行っています。よって、本土地の全部・一部を貸していることはありません。</li><li>3 本土地上に建物はありません。ビニールハウスがあります。第三者が所有する動産が設置されていることはありません。</li><li>4 本土地に関し、境界線を巡るトラブルはありません。土壌汚染・埋設物の異常はないと思います。</li><li>5 土地改良区等に水利金などを支払う必要がある土地ではありません。</li></ol>

(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)

## 執行官の意見

- 1 本件土地の概況は、後掲の土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。なお前者の名称は不動産の総称として実務上、「土地建物」と記されるが、実際に本土地上に建物は存在しない。
- 2 本件土地の占有は現況調査時の現場の状況および関係人の陳述等から判断した。実際の作業はAの妻と子が行っている旨の陳述（3枚目）があった。両者ともAの占有補助者と判断した。
- 3 入札（買受）における主な留意点（リスク）は、以下のとおりである。
  - (1) 2枚目「その他の事項」に記載した点がある。派生するリスクは買受人に及ぶ。
  - (2) 通常の現況調査では、土地のボーリングや地質調査等を行わない。よって土壤汚染・埋設物の異常（例えば不法投棄物等が例となる。）の有無は不詳である。また地域的に東日本大震災の影響は否定できない。
  - (3) 本物件は休耕の状態にある。
- 4 小美玉市農業委員会から、以下の書面回答がなされている（下記は要旨）。
  - (1) 現況は農地（畑）である。
  - (2) 転用許可はない。（許可を得る必要がない案件である。）
  - (3) その他の参考事項
    - ・都市計画法関係 非線引都市計画 用途地域外
    - ・農振法関係 農振地域内 農用地区域内
  - (4) 農地法第3条乃至5条の許可届出、農用利用権の設定は共にありません。
  - (5) 買受適格証明書は必要です。（※手続き上、重要な項目なので執行官にて左に下線を引きました。入札手続きには、同農業委員会が発行する買受適格証明書が必要となります。）

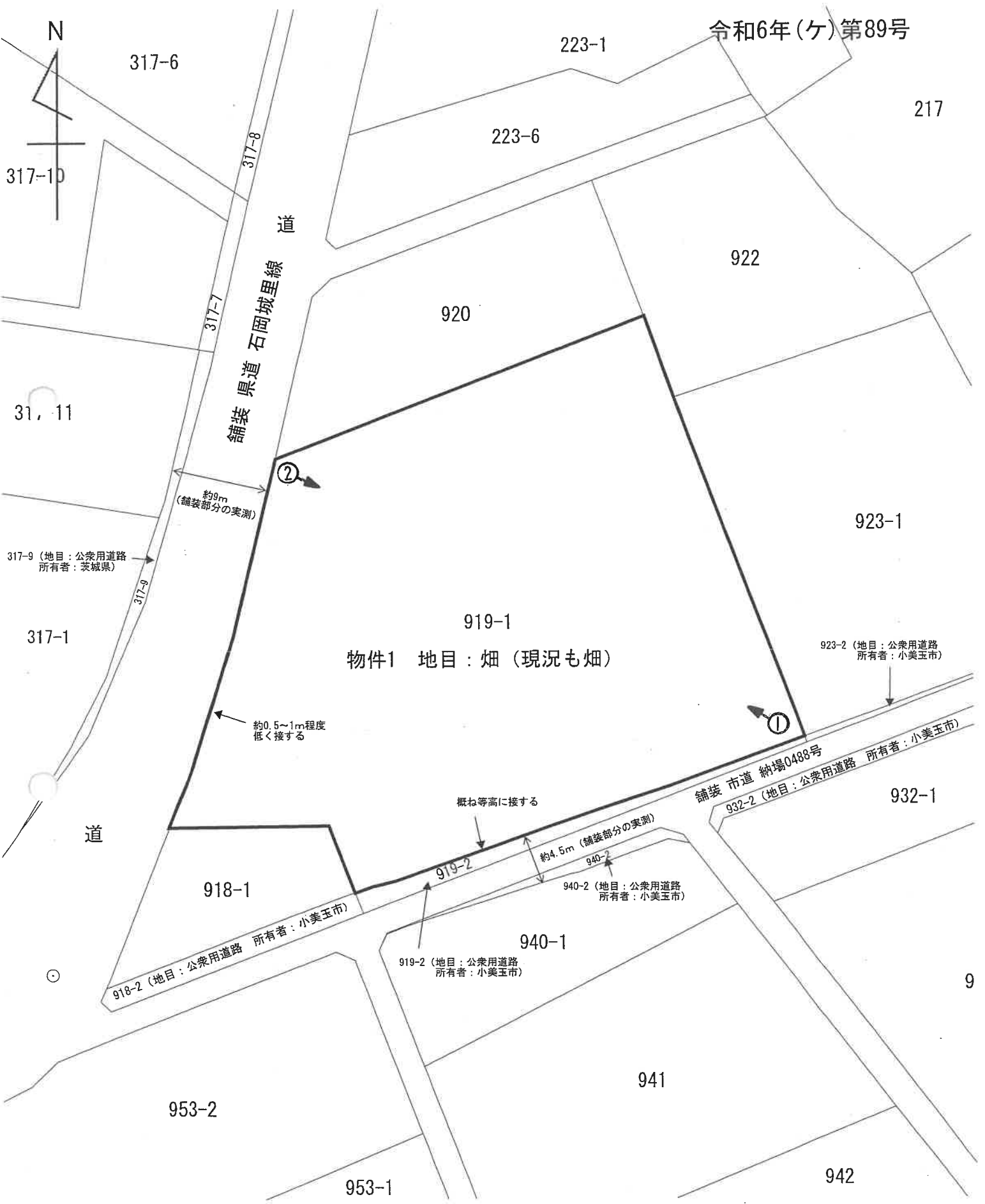
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年7月3日	当庁執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■固定資産税担当課に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）</li> <li>■農業委員会に書面照会（公用申請）を送付する。（郵送・投函）</li> </ul>
令和6年7月8日 14:40-14:45	当庁執行官室	<ul style="list-style-type: none"> <li>■Bより電話にて陳述を取得する。</li> </ul>
令和6年7月19日 14:50-15:00	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物件特定</li> <li>■占有確認</li> <li>■写真撮影</li> <li>■評価人同行</li> <li>■評価人による各種図面の作成</li> </ul>
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
令和 年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(5枚目)

# 土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第89号

物件1 地目：畑（現況も畑）

317-9 (地目：公衆用道路  
所有者：茨城県)

923-2 (地目：公衆用道路  
所有者：小美玉市)

舗装 市道 納場0488号  
932-2 (地目：公衆用道路 所有者：小美玉市)

918-2 (地目：公衆用道路 所有者：小美玉市)

919-2 (地目：公衆用道路  
所有者：小美玉市)

940-2 (地目：公衆用道路  
所有者：小美玉市)



一部においてマスキングをしています。

No. 1



( 7 枚目 )

No. 2

令和 6年（ケ）第 89号  
令和 6年 7月 3日 受 命  
令和 6年 7月19日 現地調査  
令和 6年 8月 1日 評 価  
令和 6年 8月28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  
立川 伸光

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 900,000円

## 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、事前に物件に立ち入ることができないこと、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	次頁物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	小美玉市農業委員会の回答書によると、現況地目は農地（畑）に該当しており、買受適格証明書を要する。		



## 物 件 目 録

1	所 在	小美玉市納場字谷津添
	地 番	919番1
	地 目	畑
	地 積	2391平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR常磐線「羽鳥」駅北東方道路距離約4.3km	
付近の状況	県道沿いに、農地、山林が混在して広がる地域である。巴川が東側に流れている。	
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 建ぺい率 容積率 農振法上の規制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% 農振地域内農用地区域内（特記事項参照）
画地条件 （規模、形状等）	地積 : 約2,391.00㎡ 間口 : 49.4m 奥行 : 46.4m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 南東方向にやや下り傾斜 高低差 : 南東側接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 二方路	
自然的条件	地勢 : 南東方向にやや下り傾斜 日照 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 現在耕作されておらず、管理状況に劣る	
接面道路	南東約4.5m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当) 北西約9.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件土地所有者が現況畑（休耕）の状態で管理し占有している。	
特記事項	①小美玉市農業委員会からの回答の要旨は以下のとおり。 現況地目：農地（畑） 転用許可等の有無：無（許可を得る必要のない案件である） 農振法関係：農振地域内農用地区域内 買受適格証の要否：要 ②現地調査時点において、耕作されておらず、多数の雑草等が繁茂している状態となっている。また、ビニールハウス（動産）が設置されている。 ③巴川浸水想定区域（想定最大規模）に土地の一部が該当する可能性がある。	

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1 (土地)

番号	標準画地 価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (m <sup>2</sup> ) エ	共有持分 割合 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	600	0.900	—	2,391.00		0.70	900,000

#### 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を比準して、上記のとおり、標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：管理状況▲10

ウ 占有減価修正：0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 共有持分割合：必要なし

カ 競売市場性修正：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 附属資料

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

以 上

# 物件位置図

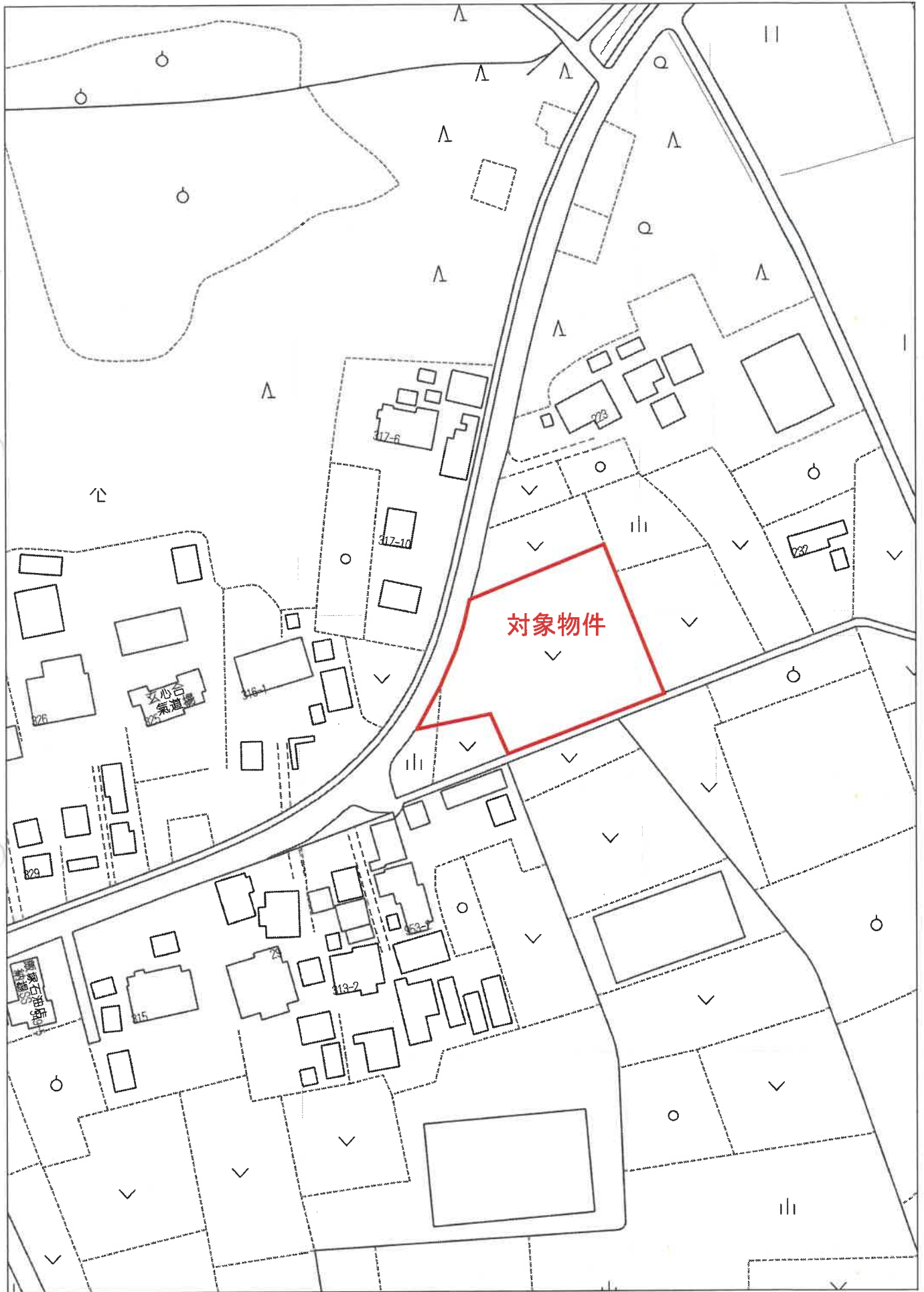


S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院



# 周辺見取図

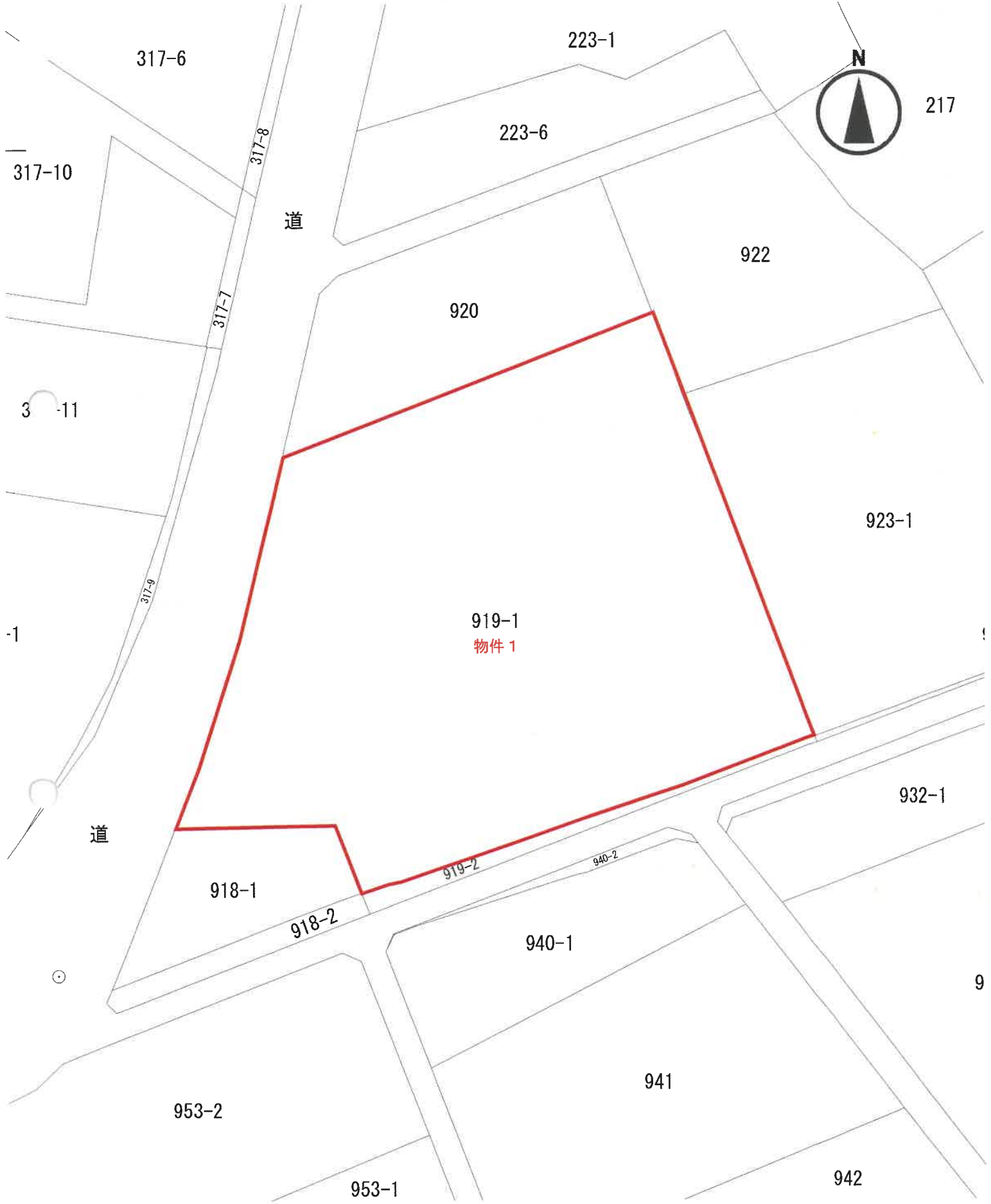


60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】  
【許諾番号：Z24BH第088号】

# 公 圖 寫



S = 1/500

# 土地建物位置関係図

