

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月15日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

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 7月 5日から 令和 6年 7月12日まで
開札期日	日 時 令和 6年 7月19日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 6年11月 1日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 6年 7月22日から 令和 6年 7月23日まで
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。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	

物 件 目 録

☆12 所 在 つくばみらい市東櫛戸字東櫛戸
地 番 2082番
地 目 田
地 積 2631平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年 1月30日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 益 子 成 人

1 不動産の表示

【物件番号12】

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12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

Bが占有している。同人の占有権限は賃借権と認めらるが、農地法上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

12 所 在 つくばみらい市東櫛戸字東櫛戸
地 番 2082番
地 目 田
地 積 2631平方メートル

令和4年(又)第10号
(物件12)

令和4年5月16日受理

令和4年8月1日提出

(評価人 説田賢哉)

現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 加藤宏紀

(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

12	所	在	つくばみらい市東櫛戸字東櫛戸
	地	番	2082番
	地	目	田
	地	積	2631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12
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田 (物件12)
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) <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 type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が 田 の状態で占有している <input type="checkbox"/> 物件 の土地については、公衆用道路として使用されている <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	<input checked="" type="checkbox"/> 物件12に関するつくばみらい市農業委員会による「農地の現況等について(回答)」の記載内容は「その他の事項」記載のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 物件12に関する福岡堰土地改良区による「土地改良区賦課金等の調査について(回答)」の記載内容は「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div> </div>
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(所有者)の陳述/■提示文書(農地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年3月31日ころ
最初の契約等	契約日 平成31年3月31日
	期間 平成31年3月31日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和21年10月31日まで20年7月間 <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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 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 checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎年1反当たり米2袋(契約書の記載による)
	<input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

(3枚目)

その他の事項

- 物件12土地に関するつくばみらい市農業委員会による「農地の現況等について(回答)」の要旨は次のとおり

現況：田

転用許可等の有無及びその内容：無

都市計画法関係：線引都市計画(市街化調整区域)

農振法関係：農振地域内(農用地区域内)

農地法第3条の規定による耕作権設定の有無：無

農業経営基盤強化促進法第18条の規定による利用権設定の有無：無

買受人の資格：「買受適格証明書」の交付を得ることが必要な案件である。

土地改良区：福岡堰土地改良区

その他参考：農地法3条許可(売買・平成30年12月10日)

- 物件12に関する福岡堰土地改良区による「土地改良賦課金等の調査について(回答)」の記載内容は次のとおり

賦課金等の金額(年額)：19,732円

賦課金単価(1㎡当り)：7.5円

滞納金の有無：無

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	<p>1 本件土地はBさんに貸しています。</p> <p>2 契約日は平成31年3月31日、契約期間は令和21年10月31日まで、地代は1000㎡当たり米2袋で敷金はありません。</p> <p>3 地代滞納もありません。</p> <p>(令和4年6月6日に書面回答)</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)

執行官の意見

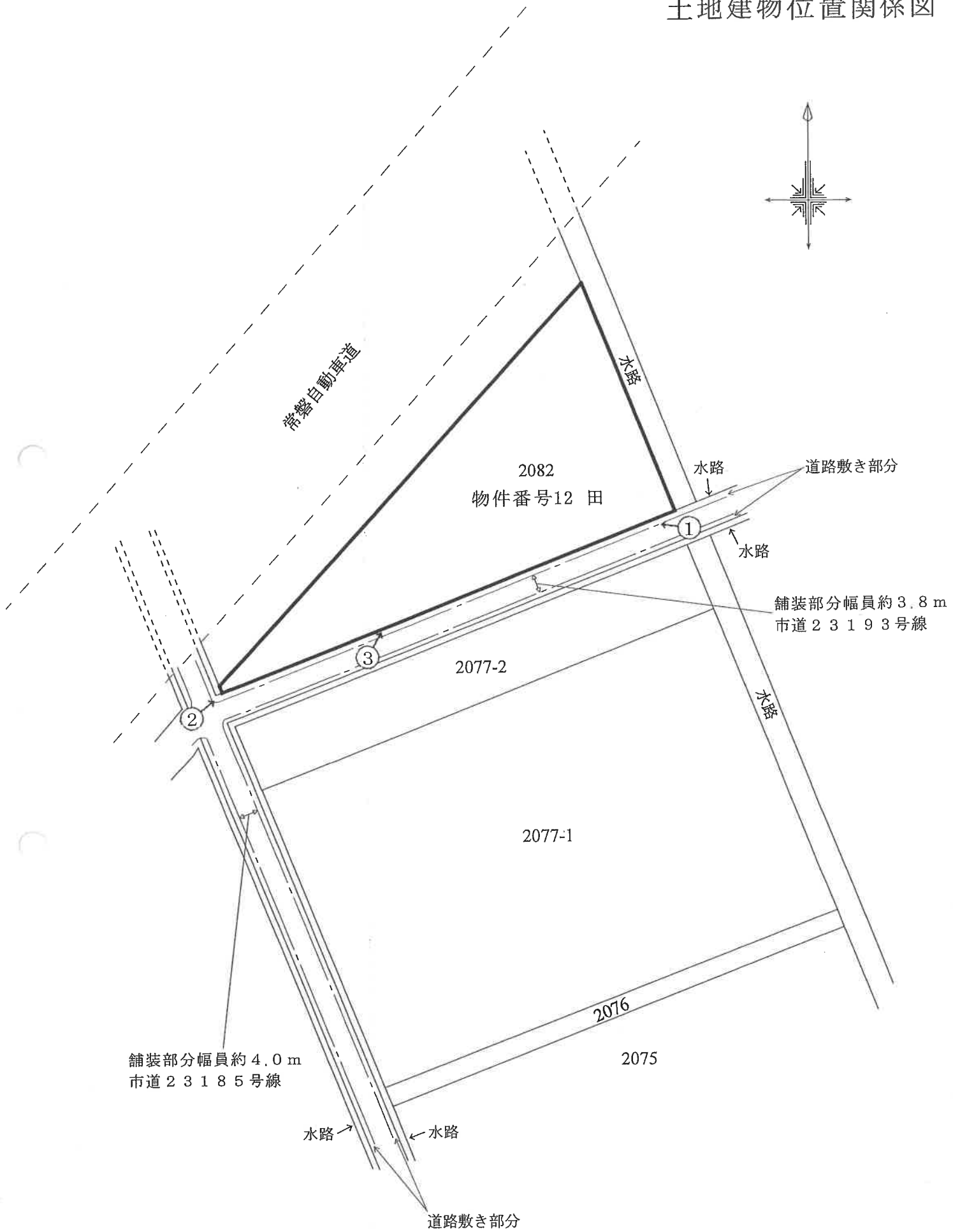
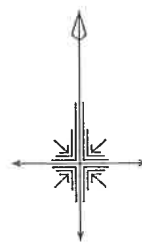
- 1 本物件の状況は土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 現況調査時点において本件土地は耕作されており、債務者の回答によれば第三者に貸しているとのことだが、農業委員会の回答によれば小作の届出は無かった。
- 3 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び債務者の陳述、農業委員会からの回答等を総合して2乃至3枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6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4年5月16日(月)	当 庁	■つくばみらい市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送) ■つくばみらい市農業委員会に照会書送付
令和4年5月17日(火) 14:53-14:55	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和4年5月23日(月)	当 庁	■債務者に照会書送付
令和4年5月24日(火)	当 庁	■福岡堰土地改良区に照会書送付
令和4年5月30日(月) 11:45-11:50	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
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

土地建物位置関係図



舗装部分幅員約 4.0 m
市道 23185号線

←○写真撮影位置方向

縮尺 1 / 1000

(8枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



(10枚目)

令和 4年 (又) 第 10号
令和 4年 5月16日 受 命
令和 4年 5月30日 現地調査
令和 4年 6月22日 評 価
令和 4年 6月28日 提 出
分冊番号 1 2 - 9

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

物件番号 1 2

評価人 不動産鑑定士

説田賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件12	金 810,000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、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も民事執行法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
12	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
つくばみらい市農業委員会からの回答によると、現況地目は「農地」であり、「買受適格証明書」の交付を得ることを必要とするものである。			

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12）

位置・交通	つくばエクスプレス線「みらい平」駅の南西方道路距離約1.4km	
付近の状況	水田を中心とし農地が広がる地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 農振地域内農用地 土地改良区域内
画地条件 （規模、形状等）	<p>物件12</p> <p>地積：2,631.00㎡</p> <p>規模：やや大きい</p> <p>形状：やや不整形</p> <p>地勢：平坦</p> <p>高低差：接面道路よりやや低い</p> <p>接面道路との関係：中間画地</p> <p>間口奥行：概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路	南東側約3.8m舗装市道 （舗装部分の幅員 水路介在 台帳幅員4.5m）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	耕作の用に供されている「田」である。	
供給処理施設	<p>上水道：－</p> <p>ガス配管：－</p> <p>下水道：－</p> <p>（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。</p> <p>※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等に関しては関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。</p>	

特 記 事 項	福岡堰土地改良区からの回答内容 1. 賦課金の額（年額） 19,732円 2. 1㎡あたりの賦課金単価 7.5円 3. 滞納金の有無 無
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件12 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
12	460	0.95	2,631	1.00	1,150,000

ア 標準画地価格 (地域の標準的画地からの比準)

$$460\text{円/m}^2 \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格}$$

$$460\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \div = 460\text{円/m}^2$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：形状▲5%

ウ 地積：登記数量による

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 2	1,150,000		1.00	0.70		810,000
一括価格 (合計)						810,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

エ 競売市場修正 : 0.70

オ 占有減価修正 : 必要なし

第6 参考価格資料

1 地域の標準的価格を採用

地 目：田
価 格：460円／㎡

①農地法3条に基づく取引事例から比準するとともに、純耕作を目的とした収益価格を比較考量して決定した。

②「採用した取引事例」

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は次の通りである。

比準価格 460円／㎡

③「農地収益価格」

田（水稻） 310円／㎡

畑（蔬菜） 270円／㎡

※農地としての地価公示価格がないので公的指標価格からの比準は行いません。

第7 附属資料

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

以 上

物件目録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所在地目地積 | つくばみらい市板橋字花田久保
2878番
畑
469平方メートル |
| 2 | 所在地目地積 | つくばみらい市南太田字広地
30番1
畑
1421平方メートル |
| 3 | 所在地目地積 | つくばみらい市南太田字広地
38番1
畑
2033平方メートル |
| 4 | 所在地目地積 | つくばみらい市南太田字当原
200番4
畑
494平方メートル |
| 5 | 所在地目地積 | つくばみらい市南太田字大久保付
230番1
原野
857平方メートル |

物件目録

6	所在地目地積	つくばみらい市南太田字大久保付 231番1 畑 1151平方メートル
7	所在地目地積	つくばみらい市南太田字南太田 1593番 田 2840平方メートル
8	所在地目地積	つくばみらい市南太田字南太田 1611番1 田 3194平方メートル
9	所在地目地積	つくばみらい市東檜戸字東檜戸 2076番 田 410平方メートル
10	所在地目地積	つくばみらい市東檜戸字東檜戸 2077番1 田

物件目録

- | | | |
|----|----|----------------|
| | 地積 | 6750平方メートル |
| 11 | 所在 | つくばみらい市東檜戸字東檜戸 |
| | 地番 | 2077番2 |
| | 地目 | 田 |
| | 地積 | 1410平方メートル |
| 12 | 所在 | つくばみらい市東檜戸字東檜戸 |
| | 地番 | 2082番 |
| | 地目 | 田 |
| | 地積 | 2631平方メートル |
| 13 | 所在 | つくばみらい市台字宝木山下 |
| | 地番 | 2077番 |
| | 地目 | 田 |
| | 地積 | 3274平方メートル |
| 14 | 所在 | つくばみらい市台字宝木山下 |
| | 地番 | 2090番1 |
| | 地目 | 田 |
| | 地積 | 1406平方メートル |
| 15 | 所在 | つくばみらい市陽光台四丁目 |
| | 地番 | 2番2 |

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 595.86平方メートル

物件位置図



周辺見取図



西楯戸

西楯戸

光明院

東楯戸西楯戸入会地

谷和原公民館谷原分館

東楯戸

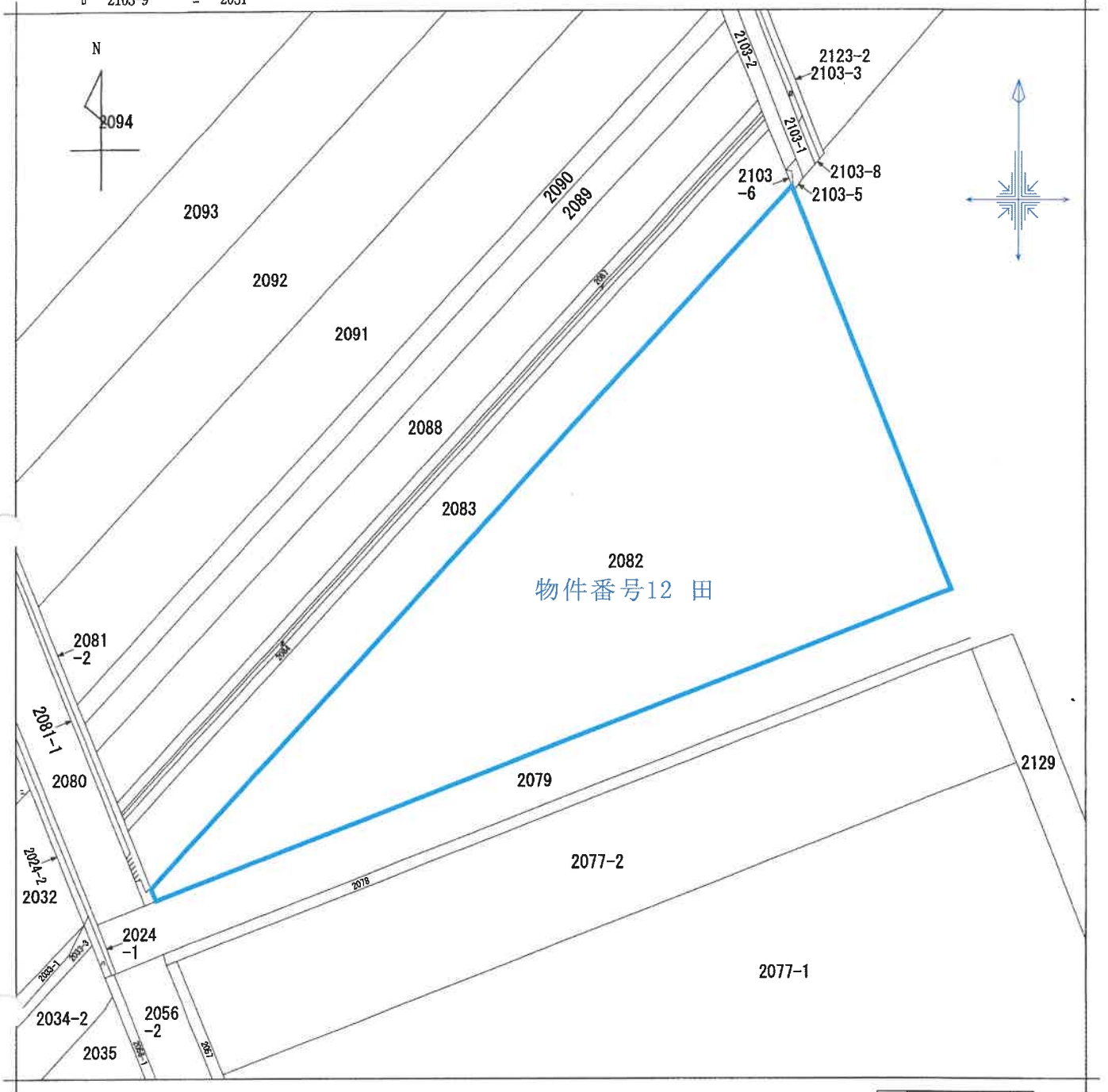
対象不動産

東楯戸

株式会社ゼンリン ゼンリン電子地図帳Z i 21より

100 m

イ 2086 ハ 2024-7 ホ 2085
ロ 2103-9 ニ 2031



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



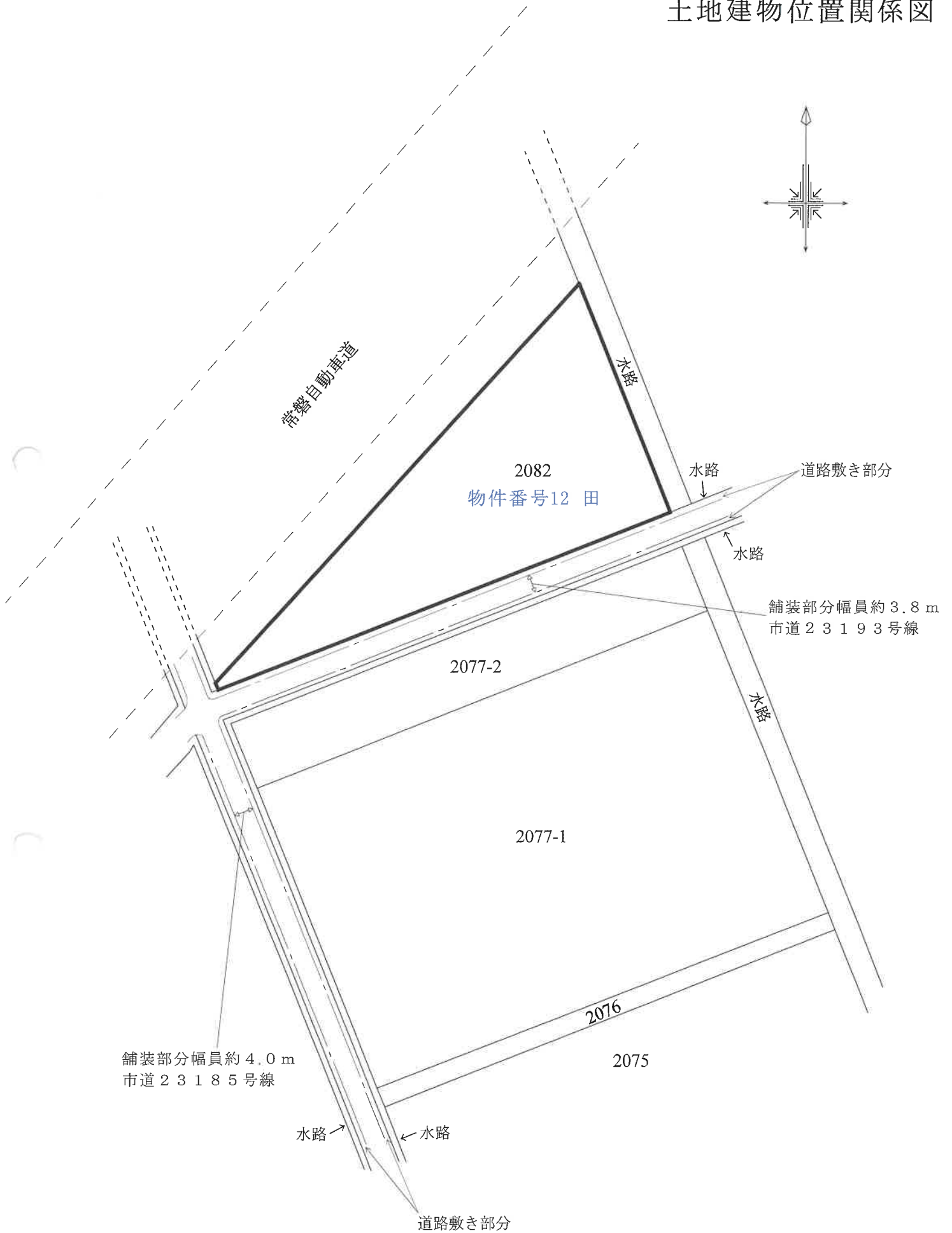
請求部	所在	つくばみらい市東櫛戸字東櫛戸			地番	2082番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和51年3月25日			備付年月日(原図)	昭和52年4月1日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和4年5月25日
水戸地方法務局取手出張所
登記官

請求番号：15-14
(1/1)

土地建物位置関係図



縮尺 1 / 1000