

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月12日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日から 令和 6年 5月24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。
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19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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	20,964	0
1	440,000				
2	1,340,000				
備考					

物 件 目 録

1 所 在 筑西市高津字宿
地 番 116番1
地 目 畑
地 積 271平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 筑西市高津字宿
地 番 116番2
地 目 宅地
地 積 829.30平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

物 件 明 細 書

令和 5年11月20日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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

【物件番号1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号29番)の登記が存在する。

《 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、閲覧室では通常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 筑西市高津字宿
地 番 116番1
地 目 畑
地 積 271平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 筑西市高津字宿
地 番 116番2
地 目 宅地
地 積 829.30平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

令和5年(ケ)第52号
令和5年9月12日受理
令和5年10月6日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部

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 | 筑西市高津字宿 |
| | 地 | 番 | 116番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 271平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市高津字宿 |
| | 地 | 番 | 116番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 829.30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, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <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 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 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"/> 上記の者が本土地を雑種地として所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件1及び2の土地は一体となっており、境界杭を確認することができなかったことなどから、筆界部分は不明瞭となっている。
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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 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
■ 近隣者	<p>1 昭和50年頃に、物件2の土地には、その当時の土地所有者が居宅や物置を建てて住んでいたと思います。また、物件1の土地は畑として利用していたと思います。</p> <p>2 その後、居宅等は取り壊されて更地になりました。しかし、今から10年位前に、物件1、2の土地に穴を掘って、建築廃材や産業廃棄物等が埋められたことがあり、現在もそのままの状態になっていると思います。</p>
■ A (所有者)	<p>書面照会に対する回答書の要旨及び陳述</p> <p>1 本件土地は、現在、何かに使用してはいません。建築の仕事をしていた時に廃材等を倉庫（工作物）に置いたりして、それがそのままになってしまっています。隆起して山のようにになっている部分にも廃材が含まれている部分があると思います。倉庫（工作物）は私が買ったときには、すでに存在していました。</p> <p>2 本件土地を誰かに貸したりしていません。</p> <p>3 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>4 本件土地で事件や事故があったことはありません。</p> <p>5 私が自分で穴を掘って廃材等を埋めたことはありません。前の持ち主の時に、穴を掘ってそこで火を燃やしていたことがあったのは記憶しています。</p>
■ 筑西市農業委員会	<p>物件1の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況地目：非農地</p> <p>転用許可等の有無及びその内容：無、許可を得る必要がない案件である。</p> <p>原状回復命令について：原状回復命令を行わない。</p> <p>都市計画法関係 線引都市計画 市街化調整区域</p> <p>農振法関係 農振地域内 農用地区域外</p> <p>その他：非農地判断相当のため、農地法上の農地に該当しない。</p> <p>買受適格証明書の要否：否</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
(3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、現場の状況や関係人からの陳述や回答書、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。なお、物件所在地に第三者の占有を徴表するようなものは存在しなかった。
- 3 本件土地について、目視できる範囲でも、コンクリート片や瓦、畳、トタン板等の建築廃材や産業廃棄物が残置されている。また、土地の一部が隆起している箇所も見受けられ、建築廃材や産業廃棄物等が埋設されている可能性を否定できない。
- 4 物件2の土地に存在する建造物（倉庫）は、登記がなく、公課証明書にも記載されていないことなどから、建物ではなく、工作物と判断した。なお、内部には大量の建設廃材等の産業廃棄物が残置されている。
- 5 物件2の土地に関して、以下の建物登記があるが現存しない。
所在：筑西市高津字宿116番地2、家屋番号：29番、種類：居宅、構造：木造草葺平家建、床面積85.95㎡（附属建物の表示）符号：1、種類：物置、構造：木造草葺平家建、床面積：19.83㎡、符号：2、種類：家畜舎、構造：木造草葺平家建、床面積16.52㎡

(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5年9月12日(火)	当庁執行官室	筑西市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和5年9月13日(水)	当庁執行官室	筑西市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和5年9月20日(水) 13:30-13:35	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和5年9月21日(木) 13:21-13:31	水戸地方法務局下妻支局	■建物登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物図面交付申請(建物図面なし)
令和5年9月22日(金)	当庁執行官室	所有者に対し照会書送付、回答書受領
令和5年9月27日(水) 12:50-13:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■近隣者から聴取
令和5年10月2日(月) 15:45-15:50	当庁執行官室	所有者から電話聴取
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

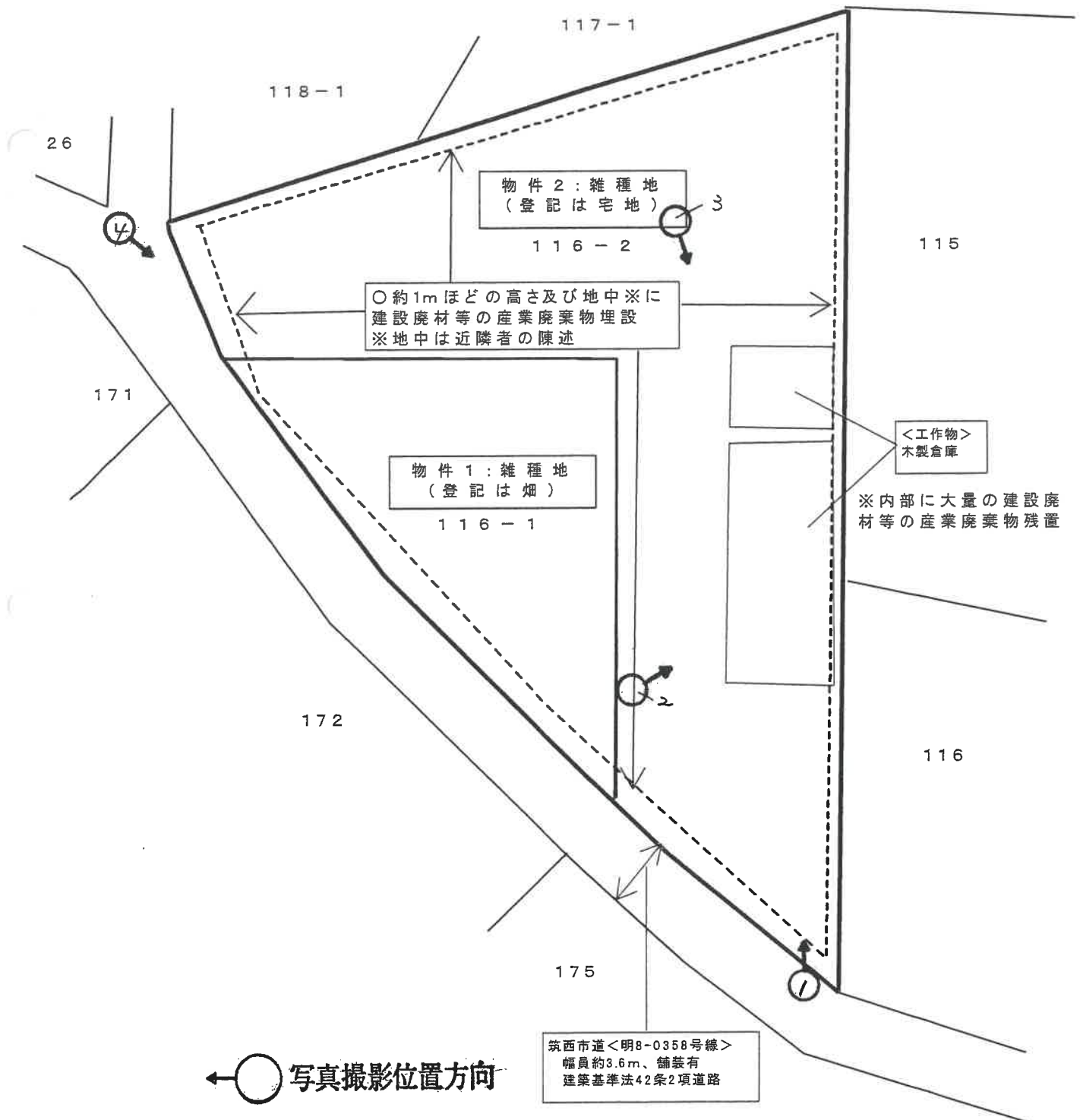
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第52号



縮尺 1 / 300



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

(6 枚目)



写真1



写真2



写真3



写真4

求 意 見 書

藤 沼 宏 明 殿

令和 6年 2月19日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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14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 6年 2月19日
評価人

藤 沼 宏 明

物 件 目 録

- 1 所 在 筑西市高津字宿
地 番 116番1
地 目 畑
地 積 271平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 筑西市高津字宿
地 番 116番2
地 目 宅地
地 積 829.30平方メートル
(現況)
地 目 雑種地

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	630,000	440,000	0
2	1,920,000	1,340,000	0
1,2	2,550,000	1,780,000	一括
(備 考)			

令和 5年 (ケ) 第 52号
令和 5年 9月12日 受 命
令和 5年 9月27日 現地調査
令和 5年10月20日 評 価
令和 5年10月26日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
藤 沼 宏 明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 5 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 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 地積	3頁物件目録記載のとおり	雑種地
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	雑種地
特記事項			
・物件1の登記地目は畑となっているが、筑西市農業委員会からの回答書によると、現況地目は非農地であり、買受適格証明書の要否は否である。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑西市高津字宿 |
| | 地 | 番 | 116番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 271平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 筑西市高津字宿 |
| | 地 | 番 | 116番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 829.30平方メートル |

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）

位置・交通	JR水戸線「下館」駅の南東方約10km （道路距離、以下同じ） 関東鉄道常総線「下妻」駅の北東方約7.6km 付近に利用可能なバス便なし 筑西市役所の南東方約10km 鳥羽小学校の南方約2.0km 明野中学校の南西方約2.4km TAIRAYA明野店の南西方約3.7km （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	付近は、在来の一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域である。市街地中心からの接近性に劣り、従来から土地利用状況にあまり変化は見られない。農家集落としての地域性が強いので、当面は現状のままで推移していくものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 埋蔵文化財 包蔵地指定 その他規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし 区域指定あり ※特記事項(1)
画地条件	<物件1・2一体地> 間口：（南西側）約56m 奥行：（東側）約52m 形状：ほぼ不整形地 規模：計1,100.30㎡（登記） （現地概測したところ、概測数量と登記数量とは著しい差異を生じていないものと判断した。） 接面状況：（南西側道路に接面する）中間画地 高低差：接面道路及び隣接地より約0.5～1mほど高い。 その他：特になし	
接面道路の状況	（南西側）筑西市道<明8-0358号線> ：幅員約3.6m、舗装有、 建築基準法42条2項道路に該当※ ※建築に当たっての、セットバック面積は評価人概測で約11㎡と判定した。 ○系統、連続性は普通である。	
土地の利用状況等	土地所有者が未利用地の状態（雑種地）で占有している。 なお、現況では本土地一帯に竹木のほか雑木等が繁茂している。	

供給処理施設	<p>【上水道】あり 【ガス】なし 【下水道】なし</p> <p>※特記事項(3) ※個別プロパンガス使用 ※浄化槽使用</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>公開資料に基づく調査並びに土地使川履歴等から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと判断される（土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。</p>

特 記 事 項

(1) 区域指定について(筑西市土木部宅地開発課調べ)

筑西市では平成24年4月2日から区域指定制度が導入された。市街化調整区域では、都市計画法上、市街化を抑制する区域であるため、誰でも住宅が建てられるわけではない。しかし、区域指定については、筑西市があらかじめ指定した区域であれば、申請者の出身要件等を問うことなく、(誰でも)住宅や一定の小規模な事務所などが建てられるという制度である。

本土地は区域指定のうち都市計画法第34条第12号区域(第6種集落：その他、集落名：高津)に指定されているので、当該許可を得れば、第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域の用途の建物が建築可能になる。なお最低敷地面積は300㎡以上、建物の高さは10m以下、建ぺい率60%・容積率200%以下となっている。

○建築の可否について(筑西市土木部宅地開発課調べ)

担当者によると、本土地で一戸建て住宅等の建築を行うには、都市計画法による開発許可を得る必要がある。立地基準としては、上記の同法34条12号に基づく許可が最適と判断されるとの事である。

(2) 造成の難易について

現況では本土地一帯に背丈のかなり高い竹木のほか雑木等が繁茂している。

これにより、竹木等の伐採や土地造成等を行う場合には、相応の費用が発生するものと思われる。

よって、土地価格査定宅地化条件において「造成の難易▲20%」を考慮するものと判断した。

(3) 上水道について(筑西市水道事業上下水道部水道課調べ)

担当者によると、上水道の本管については本土地の南西側市道沿いに75^{mm}VP管が布設されているが、そこから本土地への給水引込管の引き込みはないとの事である。

(4) 地中埋設物の存在について

近隣者の陳述によると、物件1・2土地に穴を掘って、建築資材や産業廃棄物が埋められたことがあり、現在もそのままの状態になっているとの事である。

なお、所有者の陳述によると、自分で穴を掘って廃材等を埋めたことはないとの事である。

本件では、約1mほど隆起して山のようにになっている部分に建設廃材等の産業廃棄物が堆積している状況等から、地中にも埋設されている可能性があることを考慮し、そのリスク減価を▲20%と査定し、本土地の市場性修正を0.80とした。

(5) 工作物と内部の廃棄物について

物件2土地には、工作物である木製倉庫が2個存する。木製倉庫内には大量の建設廃材等の産業廃棄物が残置されている。

なお、これらの産業廃棄物は土地所有者の所有物であるが、買受後に放置される可能性があることを考慮し、本件ではそのリスク減価を▲10%と判断し、市場性修正率を0.90とした。

(6) ハザードマップについて

筑西市洪水ハザードマップによると、対象地周辺は浸水想定区域(想定最大規模)に該当していない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の更地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
1	7,180	0.64	271	1,250,000
2	7,180	0.64	829.30	3,810,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 筑西(県)-10

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/103.0 = 7,180\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3.0(道路幅員)

イ 個別格差：<物件1・2一体地として>

画地条件(形状▲10 セットバック減価▲1) 宅地化条件(造成の難易▲20)
 行政条件(開発許可要▲10)

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、市場性修正及び競売市場修正を施して、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
1	1,250,000			0.72	0.70	630,000
2	3,810,000			0.72	0.70	1,920,000
一括価格 (合計)						2,550,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：地中埋設物リスク▲20、廃棄物処分リスク減価▲10

オ 競売市場修正：第2 評価の条件記載欄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 筑西(県)-10

所 在：茨城県筑西市築地字東浦288番1
地 目：宅 地
価 格：7,400円／m²
位 置：J R水戸線「下館」駅の南東方約9.7km(道路距離)
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：817m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側5.6m市道(中間画地)
用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし
(建ぺい率60%，容積率200%)
地域の概要：中規模の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 土地建物位置関係図

以 上

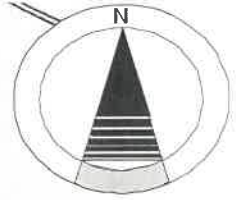
物件位置図



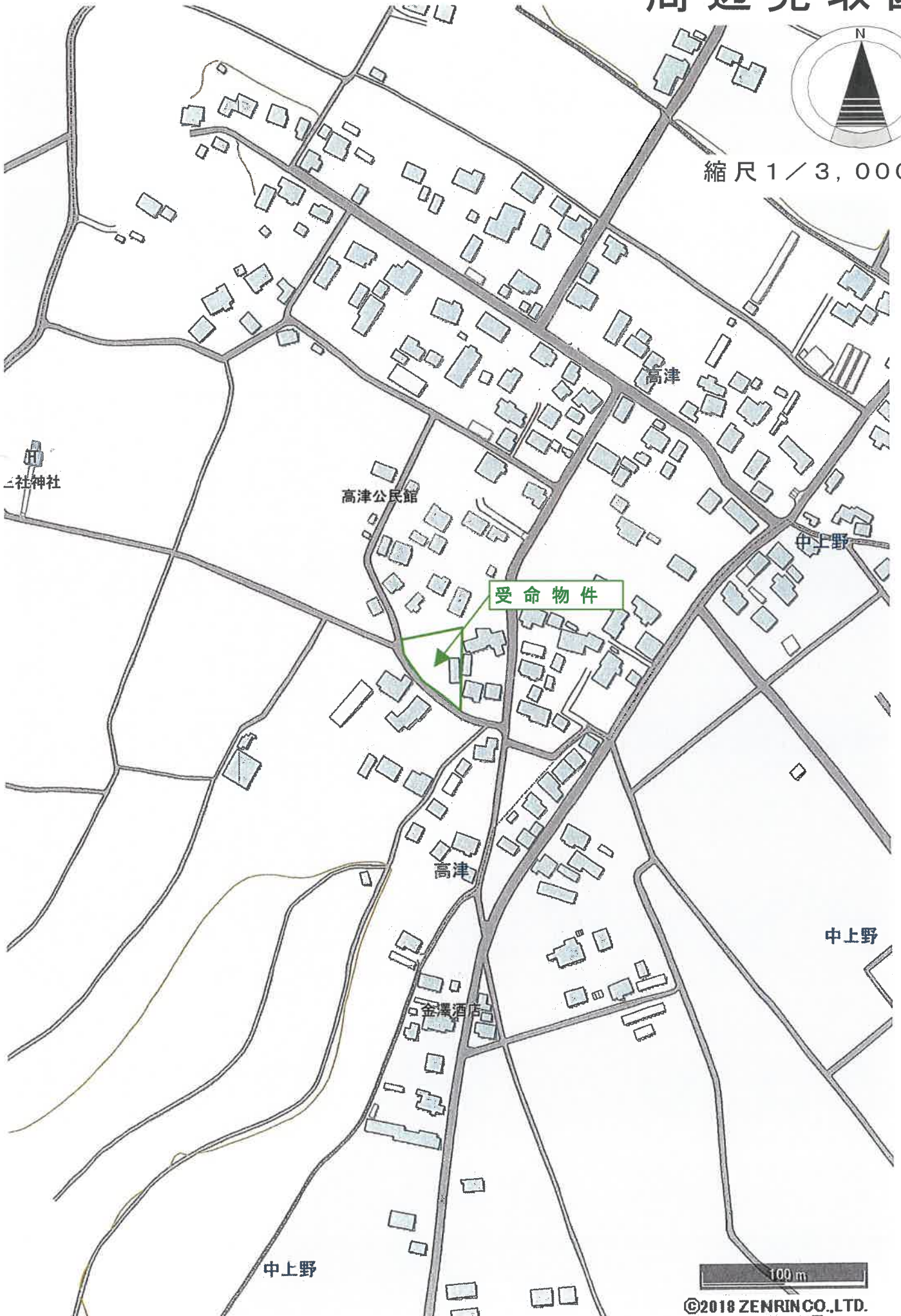
1 : 50,000 相当

地図上の1センチは 約 500メートル

周辺見取図



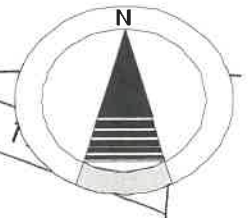
縮尺 1 / 3,000



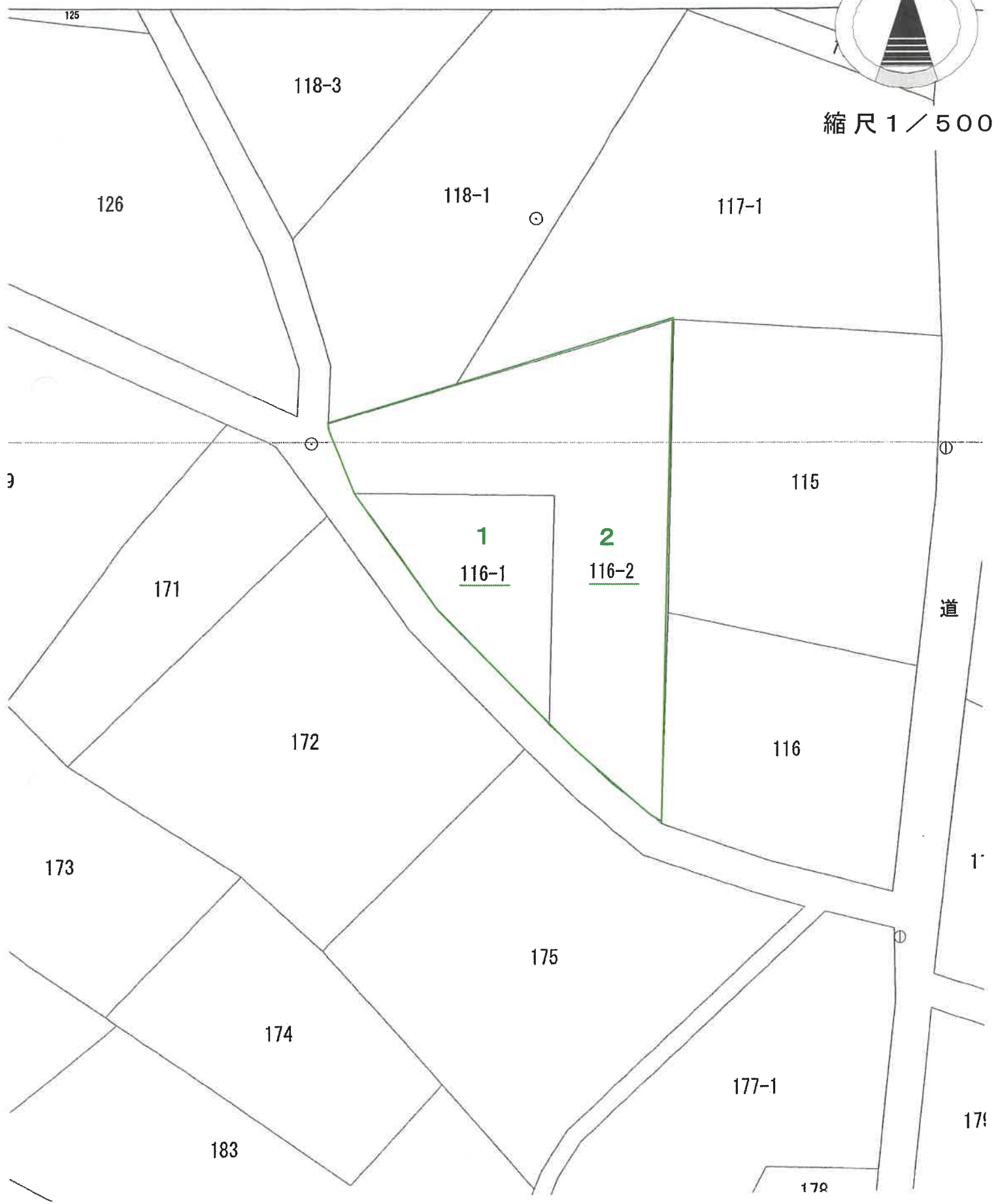
©2018 ZENRINCO.,LTD.

株式会社ゼンリン ゼンリン電子地図帳Zi20

地図（法第14条第1項）写



縮尺 1 / 500

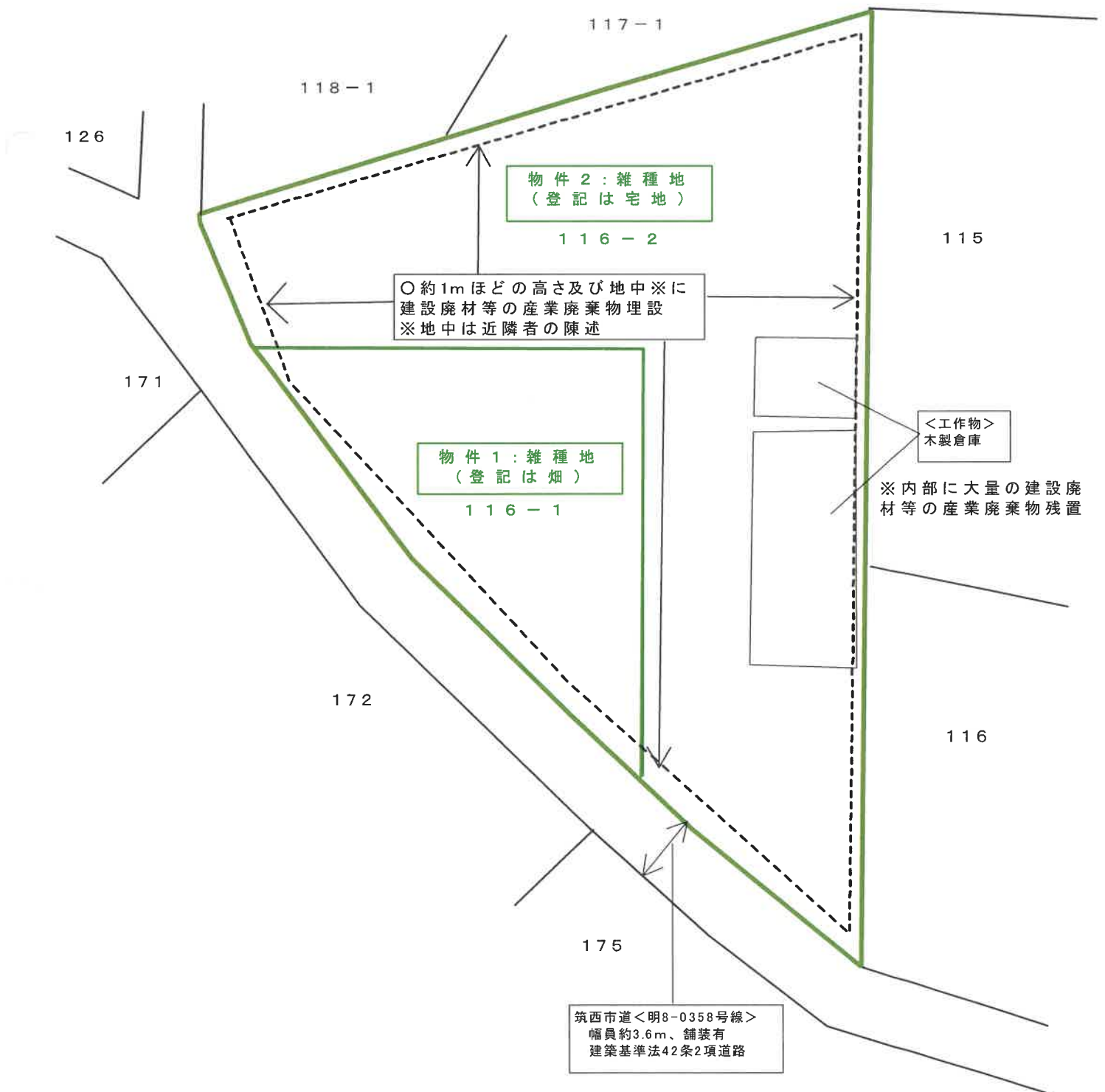


土地建物位置関係図

令和5年(ケ)第52号



縮尺 1 / 300



※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。