

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 6月 5日から 令和 6年 6月12日まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月19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 8月 7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 6月20日から 令和 6年 6月21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)
10, 11☆	620,000 496,000	一括	124,000	257	0
10	560,000				
11	60,000				
備考					

物 件 目 録

☆10 所 在 結城市大字鹿窪字鍋内
地 番 1032番12
地 目 畑
地 積 376平方メートル

☆11 所 在 結城市大字鹿窪字鍋内
地 番 1032番11
地 目 畑
地 積 42平方メートル

物 件 明 細 書

令和 5年10月18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10, 11】
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10, 11】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号10, 11】
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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| ☆10 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |

令和5年(ケ)第29号
令和5年6月7日受理
令和5年7月25日提出

現況調査報告書
(物件10, 11)

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

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 10 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 42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10, 11
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 type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件10, 11) <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畑として所有し、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	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 物件10, 11の土地は、私が所有し、私が管理しています。誰かに貸したりしていません。</p> <p>2 土地の境界で問題となっていることはありません。</p> <p>3 本件土地で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。</p> <p>4 物件10, 11の土地について、私が不動産会社に任意売却を依頼しています。</p>
<p>■結城市農業委員会</p>	<p>物件10, 11の各土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 (物件10, 11について)</p> <p>現況地目：農地</p> <p>転用許可等の有無：無、許可を得る必要がない案件である</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 農振法地域内 農用地区域外</p> <p>その他：第3条の賃借権等の設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。</p> <p>買受適格証明書の要否：要</p>
<p>■ B (不動産会社の従業員)</p>	<p>1 物件10及び11の土地は、当社がAから売却を依頼されていて、現地には当社の看板が設置されています。</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の陳述、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。

(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6月7日(水)	当庁執行官室	■結城市に対し公課証明書等交付申請、受領 ■結城市農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和5年6月12日(月) 10:17-10:20	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和5年6月12日(月) 12:53-12:57	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和5年7月4日(火) 13:51-13:55	債務者会社の事務所	所有者から聴取
令和5年7月10日(月) 14:15-14:25	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和5年7月18日(火) 14:55-14:59	当庁執行官室	不動産会社の従業員から電話聴取
年 月 日() : - :		
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)

物件10・11
 公簿地目：畑
 現況地目：畑

土地建物位置関係図	
事件番号	5年(ケ)29号
物件番号	10・11

←○ 写真撮影位置・方向

幅員：約6m
 種別：市道(3337号線)
 舗装：あり
 建基法第42条1項道路



縮尺約 1 / 400

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

求 意 見 書

高橋 研 二 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

高橋 研 二

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|------------|
| ☆10 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| ☆11 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 42平方メートル |

令和 5年 (ケ) 第 29号
令和 5年 6月 7日 受 命
令和 5年 7月10日 現地調査
令和 5年 8月12日 評 価
令和 5年 8月14日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

(物件 1 0, 1 1)

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 890,000円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 800,000円
物件11 (土地)	金 90,000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
10	所在地 地積	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
11	所在地 地積	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|------------|
| 10 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番12 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 376平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 結城市大字鹿窪字鍋内 |
| | 地 | 番 | 1032番11 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 42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10,11）

位置・交通	JR東日本・水戸線「結城」駅のほぼ南方約3.7km 付近にバス停留所はない (別添物件位置図御参照)	
付近の状況	一般住宅や事業所等が見られる住宅地域である。また背後では畑も多く見られる。近隣周辺は結城駅までは徒歩圏外にあるが、一定の土地利用度を誇ることで、上水道が整備されていることから、宅地化の影響が及んでいる地域と把握される。	
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 農振法上の規制 その他の規制 埋蔵文化財	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特記事項①を御参照 特になし なし
画地条件	物件10,11一体として 地積 : 418㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北東側: 約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	多少雑草が生えているが、概ね整地がなされた更地である。なお、第三者が占有している形跡は窺われない。	
供給処理施設	上水道: あり(引込可) 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埋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。	
土壌汚染の可能性の調査	土地使用の履歴から推定して、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。	

特記事項	<p>① 農地の現況に係る照会に対する調査結果について 現況地目：農地 転用許可の有無とその内容：無 (許可を得る必要がない案件である) 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：農振法地域内、農用地区域外 その他・権利設定等の内容：第3条の賃借権設定はない。農業経営基盤強化促進法の規定による農用地利用権の設定はない。土地改良区には該当しない。</p> <p>買受適格証明書の要否：要</p> <p>※結城市農業委員会への聴取から、物件土地の農地転用上の立地基準は「第2種農地」となっている。</p> <p>② 農地転用の可能性 上記回答書上、買受適格証明書は「要」であるが、物件土地は農地転用上の立地基準が第2種農地であること、結城市農業委員会への聴取から農地転用の条件に合致すれば農地法第5条の買受適格証明書の発行は可能とのことである。したがって本件では農地転用の可能性が見込まれる「畑」として評価を行った。</p> <p>③ 上水道について 結城市水道課への聴取から、接面道路には結城市の施設管が敷設されており、引込みは可能な状態である。なお、引き込む際は口径に応じた加入金、手数料等が必要となる。詳細についても同課にお問合せ願います。</p> <p>④ 地盤について 公簿地目が畑であり、軟弱地盤の可能性は否定出来ないと思われる。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ 地下埋設物の存在について 物件土地に立ち入ったところ、地中埋設物の存在は特段、確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界があるため、その詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。</p> <p>⑦ 国土交通省のハザードマップ上、物件周辺は洪水による被害の危険性が想定されていない区域となっている。</p>
------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件10, 11 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
10	9,500	0.400	376		1,430,000
11	9,500	0.400	42		160,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 結城-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,300\text{円/m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/100.0 & \times 100/97.8 & \doteq 9,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+2.0 交通・接近条件▲6.0 環境条件+2.0

イ 個別格差：物件10, 11一体として

画地条件(地形減価(不整形) ▲20)

その他条件(宅地転換の難易(宅地との価格差異) ▲50)

ウ 地積：登記数量による。

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

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	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
10	1,430,000			0.80	0.70	800,000
11	160,000			0.80	0.70	90,000
一括価格 (合計)						890,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：買受適格証明書が必要であり、需要者の限定が予測されることを考慮した。

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 地価公示価格 結城-7

所 在：結城市大字矢畑字矢畑南122番6

地 目：宅 地

価 格：9,300円／㎡

位 置：結城駅約5.5km

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：347㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南側8.4m市道

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

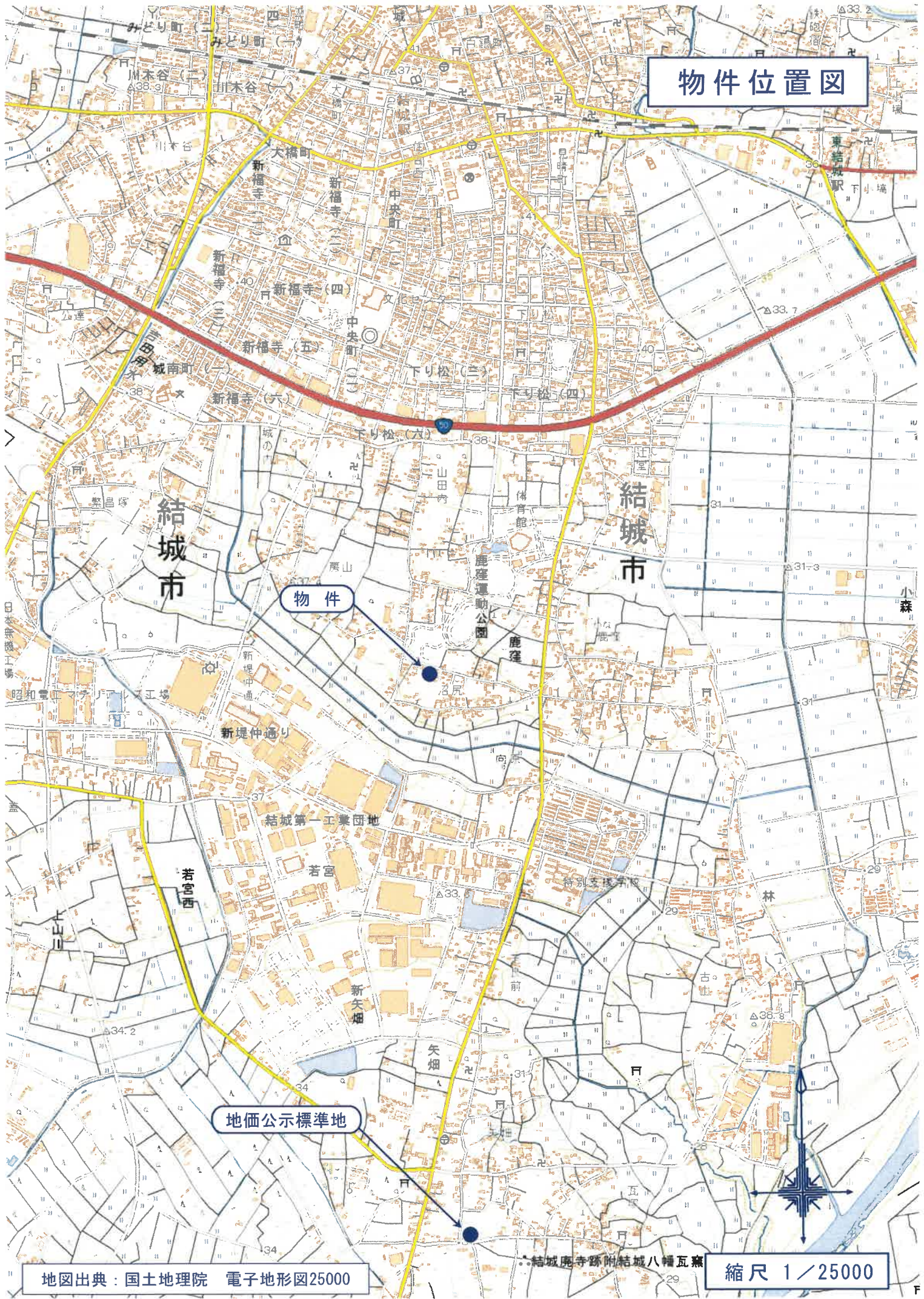
地域の概要：農地が多い中に一般住宅等が見られる住宅地域

第7 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

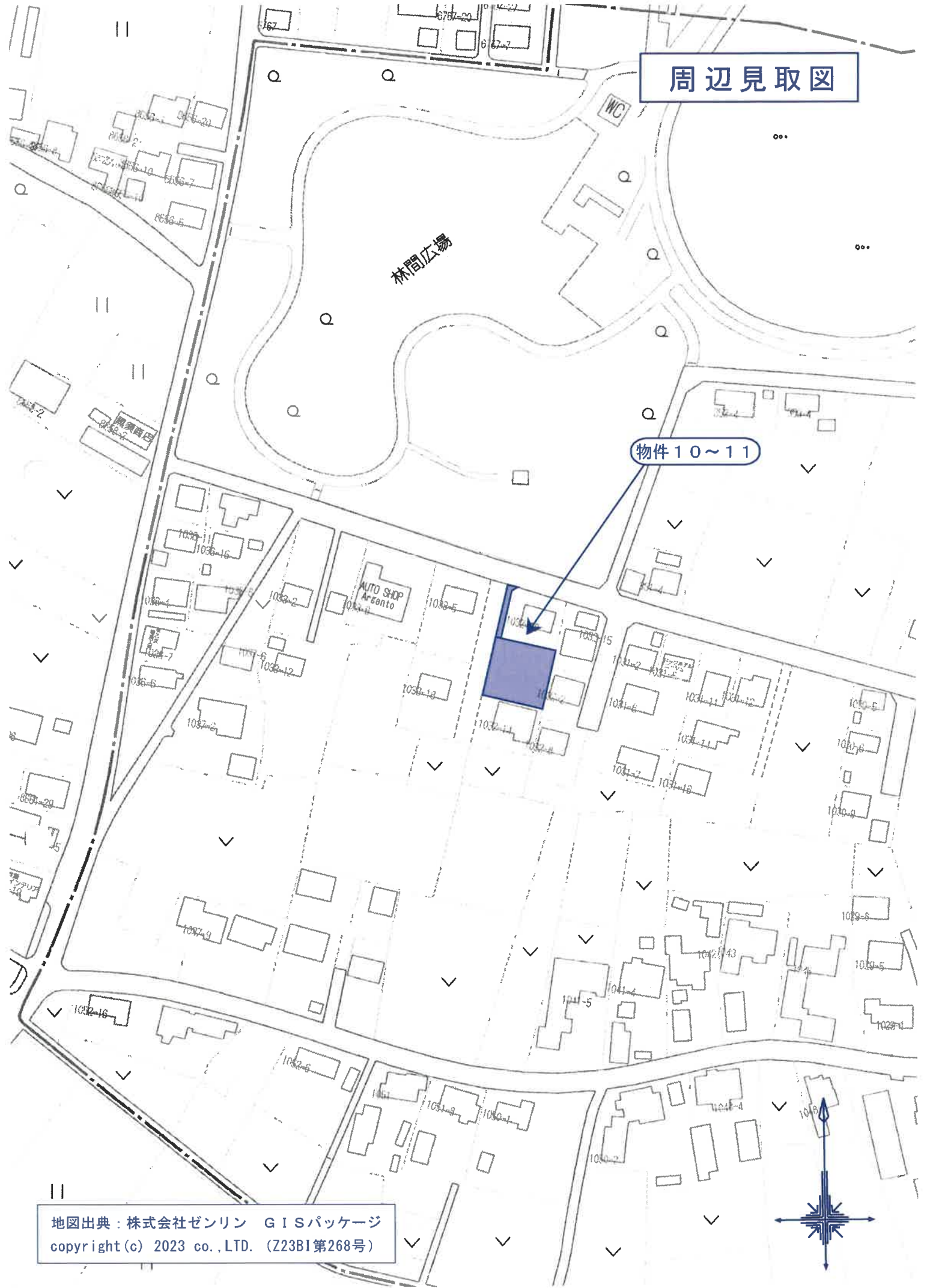
物件位置図



地図出典：国土地理院 電子地形図25000

縮尺 1/25000

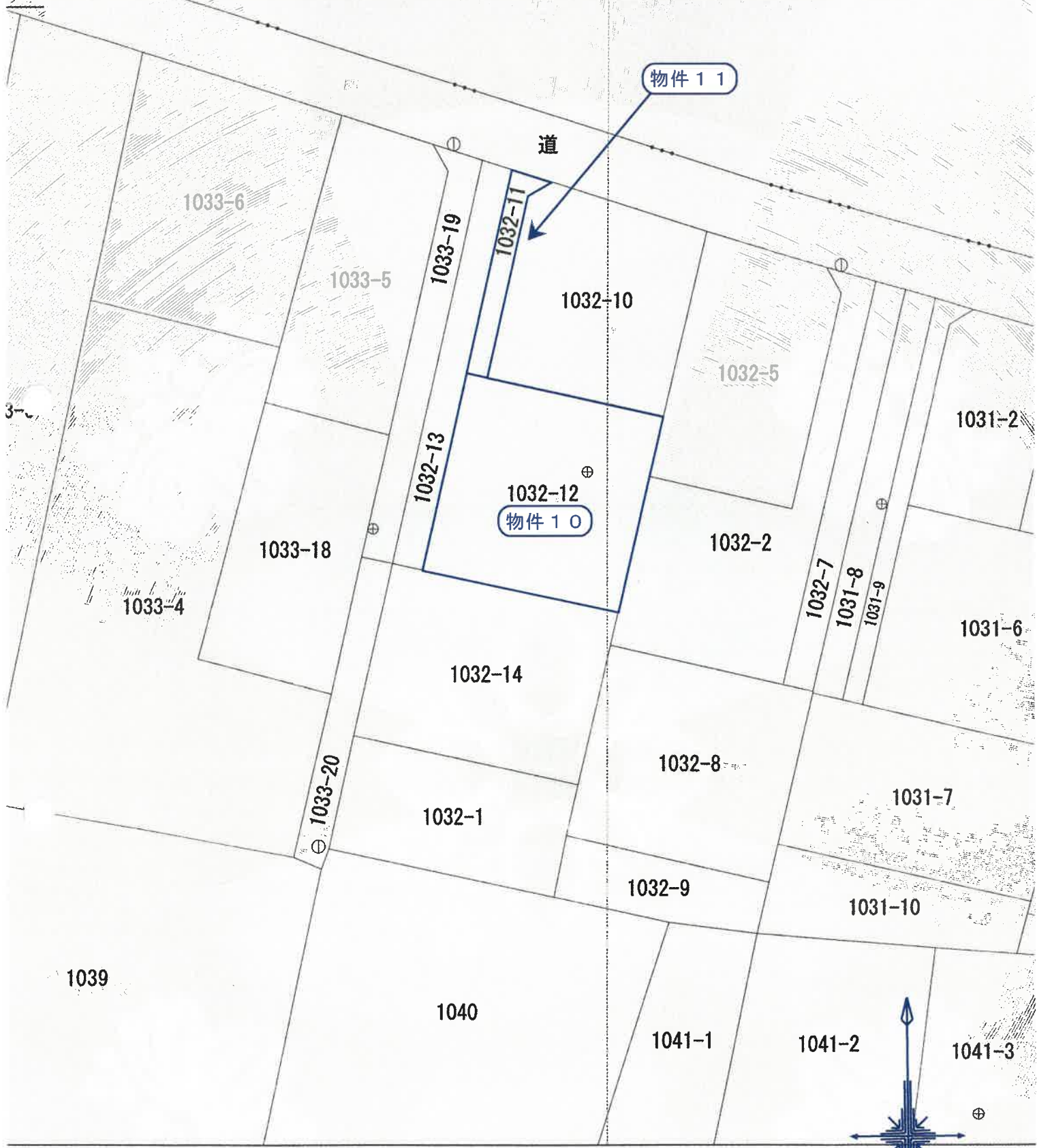
周辺見取図



物件 10~11

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2023 co.,LTD. (Z23BI第268号)

公 圖 写

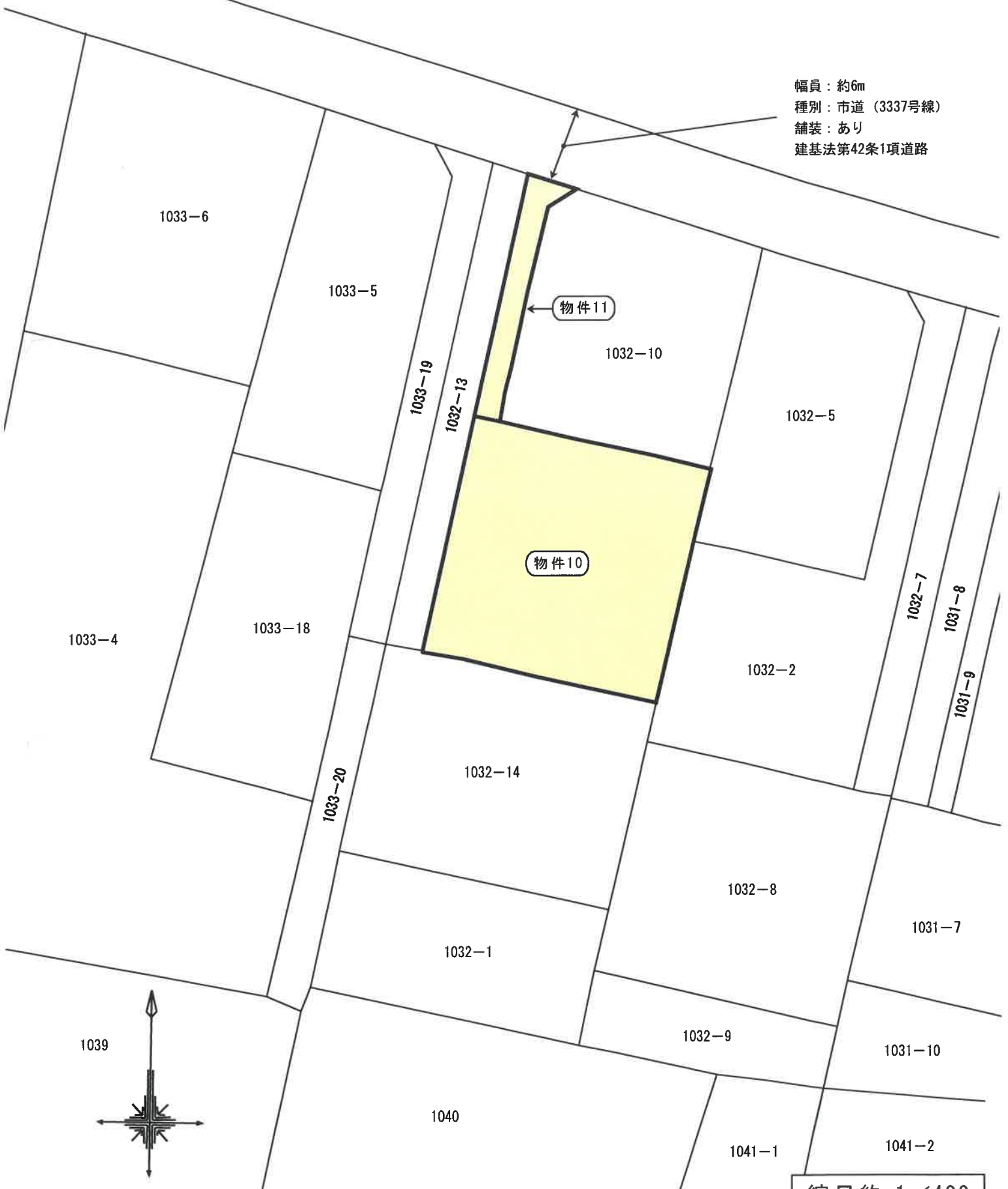


縮 尺 1 / 500

物件10・11
 公簿地目：畑
 現況地目：畑

土地建物位置関係図	
事件番号	5年(ケ)29号
物件番号	10・11

幅員：約6m
 種別：市道（3337号線）
 舗装：あり
 建基法第42条1項道路



※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

縮尺約 1/400