

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

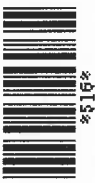
水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢野 正 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 6月 6日 午前 8時30分から 令和 6年 6月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月20日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月 8日 午後 1時00分 場 所 水戸地方裁判所龍ヶ崎支部
特別売却 実施期間	令和 6年 6月21日 午前 9時00分から 令和 6年 6月24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, 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 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。	



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☆	6,340,000 5,072,000		1,268,000	24,854	10,651

備考



物 件 目 録

☆1 所 在 龍ヶ崎市字直鮎
地 番 7536番1
地 目 畑
地 積 951平方メートル
(現況)
地 目 畑一部公衆用道路



物件明細書

令和 6年 3月 8日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 矢野 正人

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

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

【物件番号1】

本件土地には賃借人Bがいる旨の農業委員会の回答がある。

《 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、評価書及び「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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、閲覧場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 龍ヶ崎市字直鮎
地 番 7536番1
地 目 畑
地 積 951平方メートル
(現況)
地 目 畑一部公衆用道路



令和 5 年 (又) 第 15 号
令和 5 年 8 月 30 日受理
令和 5 年 9 月 **27** 日提出

現況調査報告書

(物件 1)

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

執行官 溝井隆夫

(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 龍ヶ崎市字直鮎
地 番 7536番1
地 目 畑
地 積 951平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1
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"/> 田(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 畑一部公衆用道路(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 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 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"/> 上記の者が現況地目の状態で占有している。 <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	本土地は公衆用道路の部分を除き休耕畑の状態である。
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 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
■A (所有者)	1 本件土地は以前にお貸ししていることもありましたが、現在は貸しているところはありません。 2 本件土地について、隣地との境界争い、埋設物や土壌汚染の問題、人が亡くなるような事件や事故はありません。 3 市の公課証明書にて、本件土地の一部の地目が公衆用道路となっていることですが、本件土地のどの部分が該当するのかは不明です。 (令和5年9月5日電話聴取)
■龍ヶ崎市農業委員会	回答書に記載されていた内容は以下のとおりである。 (1) 現地調査年月日：令和5年9月6日 (2) 現況地目：農地 (3) 転用許可等の有無とその内容：無、許可を得る必要がない案件である (4) 農業委員会からの指示事項：記載なし(空欄) (5) その他参考事項： 都市計画法関係：線引都市計画, 市街化区域 農振法関係：記載なし その他： 賃借人B, 使用開始時期や期間, 賃料等は不明 ※ 農地転用の場合は、農地法第5条第1項第6号の規定による農業委員会への届出を要する。 (6) 買受適格証明書の要否：要 (令和5年9月8日付回答書要旨)
■A (所有者)	1 農業委員会の回答書に賃借人として記載されているBさんは、15年ぐらい前までお貸ししていた方です。 (令和5年9月25日電話聴取)

(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

- 1 本件各物件の状況は、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 本件土地の占有状況については、現場の状況、関係人の陳述、公課証明書の記載等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(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)

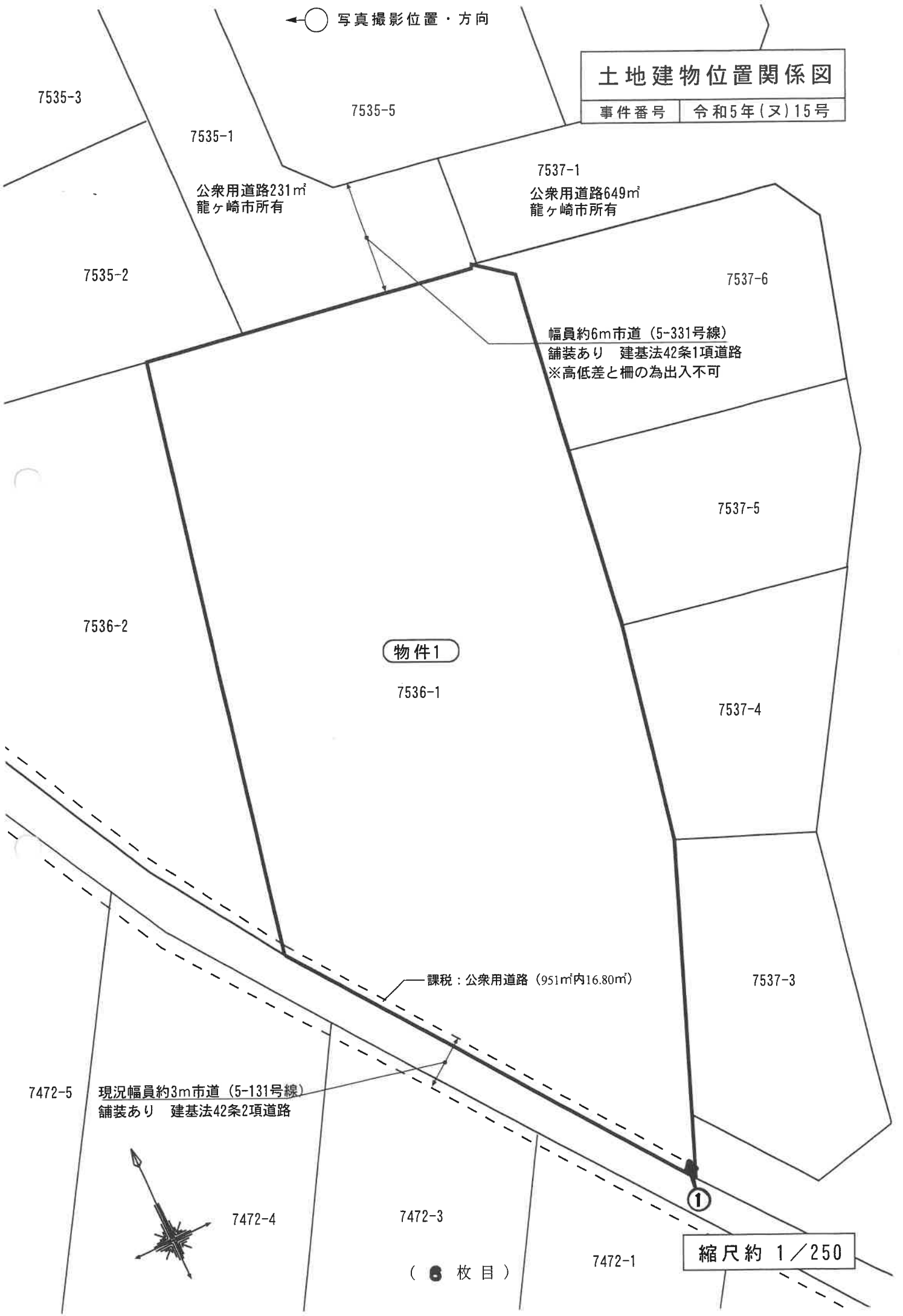
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年8月30日(水)	当庁	■ 龍ヶ崎市に対し公課証明書等交付申請(9月4日受領) ■ 農業委員会に対し照会書送付(9月11日回答書受領)
令和5年8月31日(木) 11:00-11:20	物件所在地	■ 物件確認 ■ 写真撮影
令和5年8月31日(木)	当庁	所有者へ照会書送付
令和5年9月5日(火) 13:00-13:10	当庁	関係人電話聴取
令和5年9月12日(火) 09:50-10:05	物件所在地	■ 物件調査 ■ 写真撮影 ■ 評価人同行
令和5年9月25日(月) 11:30-11:35	当庁	関係人電話聴取
(特記事項) <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。		

(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)

← ○ 写真撮影位置・方向

土地建物位置関係図

事件番号 令和5年(又)15号



公衆用道路231㎡
龍ヶ崎市所有

公衆用道路649㎡
龍ヶ崎市所有

幅員約6m市道(5-331号線)
舗装あり 建基法42条1項道路
※高低差と柵の為出入不可

物件1

7536-1

課税：公衆用道路(951㎡内16.80㎡)

現況幅員約3m市道(5-131号線)
舗装あり 建基法42条2項道路



縮尺約 1/250

(● 枚目)

①



令和 5年（又）第 15号
分冊番号：2-1
令和 5年 8月30日 受 命
令和 5年 9月12日 現地調査
令和 5年 9月13日 評 価
令和 5年 9月27日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鈴木 信也

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 6, 3 4 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
1	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	畑一部公衆用道路

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

位置・交通	関東鉄道・竜ヶ崎線「竜ヶ崎」駅の南東方・道路距離約1.8km 「上町辻」停留所の南東方・約900m（徒歩約12分） （別添「物件位置図」参照）	
付近の状況	龍ヶ崎市の旧来からの中心市街地背後に形成される戸建住宅を中心とする住宅地域。	
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 埋蔵文化財包蔵地指定 農振法上の規制 買受適格証明書 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし なし なし 要（※農地法第3条許可申請時） なし
画地条件	・形状、間口・奥行等は別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 ・規模（地積）は登記簿面積と著しい差異を生じていない。	
接面道路の状況	・幅員約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路） ・幅員約3.0m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路） ※南西側市道は現況約3.0mであるが、同じ路線の査定図によると市道が約2.0mの幅員で、両側それぞれ約0.5mが現況道路として利用されている可能性がある。課税上も目的物件の一部（16.80㎡）は公衆用道路として非課税となっている。	
土地の利用状況等	土地の利用状況、農業委員会からの回答内容等は現況調査報告書の通り。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり ※ただし高低差のある北側市道内 下水道：あり （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、前面道路に施設管が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	<p>①公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。</p> <p>②下水道負担金(209,220円)は、非宅地のため一部(52,310円)のみ請求した(納付済)が、将来宅地化した場合には、残額(156,910円)の納付を要するとのことであった。</p> <p>③地積測量図はあるが、残地求積によるものであり、若干の縄縮みリスクが懸念される。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 土地

番号	標準画地価格 (円/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	17,220	0.57	951	9,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 龍ヶ崎-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,800\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/109.2 = 17,220\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+1.0 街路条件+5.0 環境条件+3.0

イ 個別格差：画地条件(形状▲5 高低差▲10 規模▲30 セットバック減価▲4 二方路+1)
 環境条件(下水道受益者負担金納付の可能性▲1)
 行政条件(市街化区域内の畑▲1)

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ- カ
1	9,330,000			0.97	0.70	—	6,340,000
一括価格（合計）							6,340,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：第4頁特記事項③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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 龍ヶ崎-14

所 在：龍ヶ崎市字直鮎7516番9

地 目：宅 地

価 格：18,800円/㎡

位 置：龍ヶ崎、1.3km

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：172㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水

接 面 街 路：北西5.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

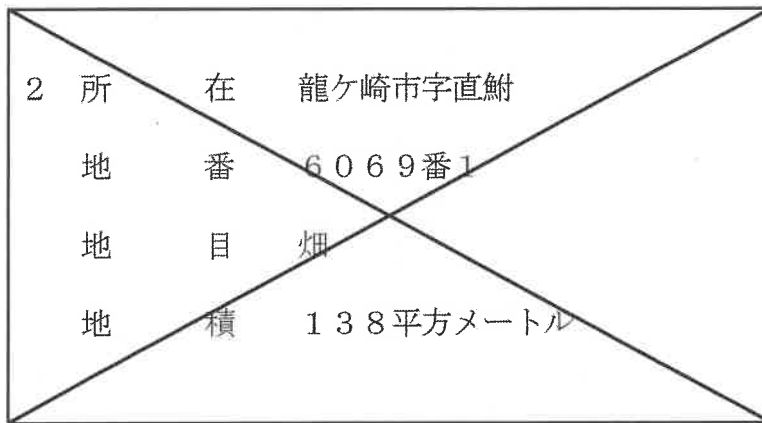
第7 附属資料

- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 地積測量図写
- 6 土地建物位置関係図

以 上

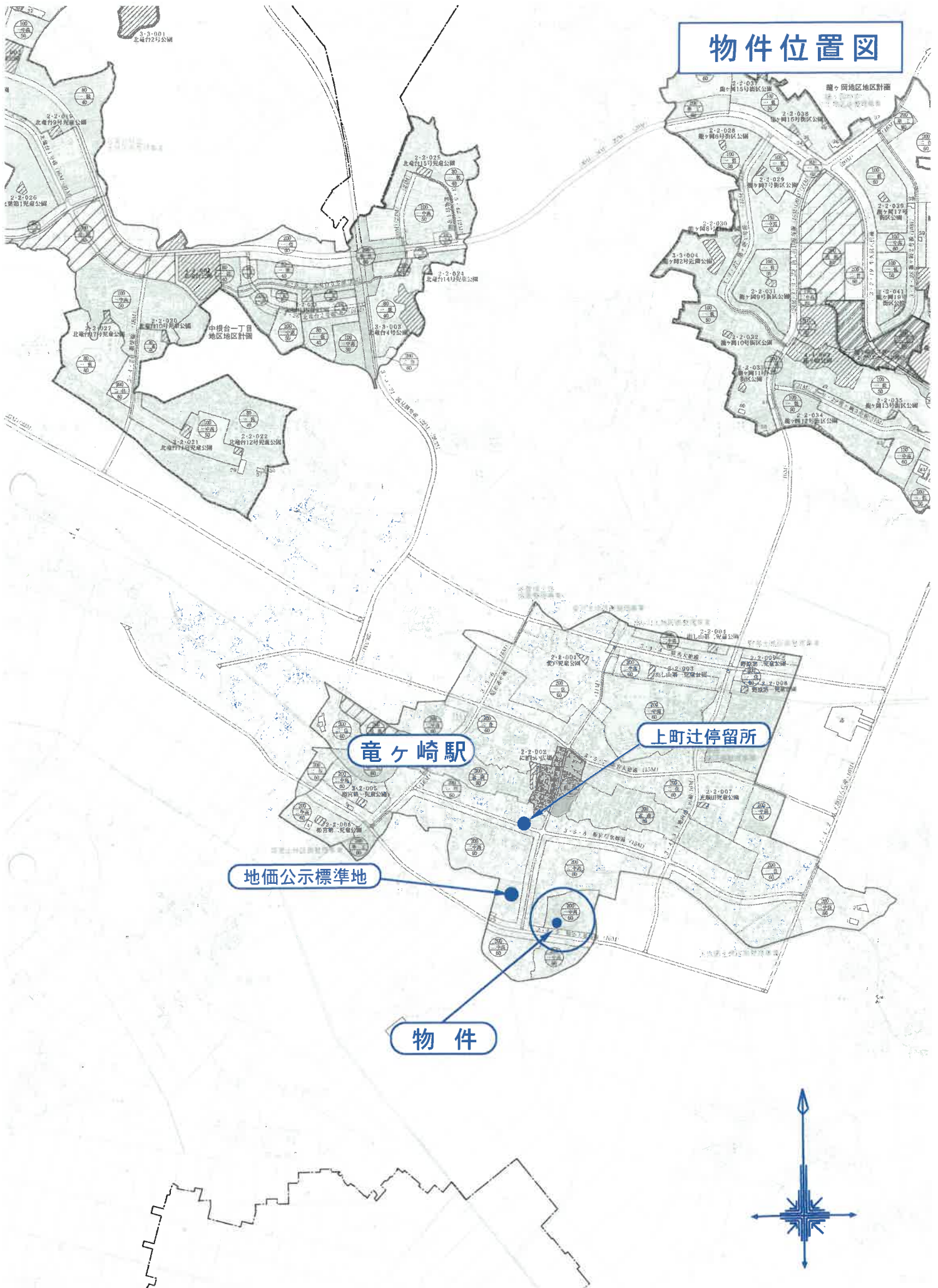
物件目録

1 所 在 龍ヶ崎市字直舩
地 番 7536番1
地 目 畑
地 積 951平方メートル



2 所 在 龍ヶ崎市字直舩
地 番 6069番1
地 目 畑
地 積 138平方メートル

物件位置図





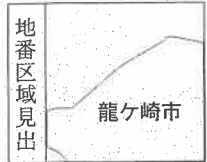
50 m

地図出典：国土地理院地図

イ 7552-5
ロ 7542-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 3 を A 4 に縮小

請求部	所在	龍ヶ崎市字直舩	地番	7536番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年3月1日	備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(水戸地方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和5年7月13日
東京法務局品川出張所

縮尺 1/600

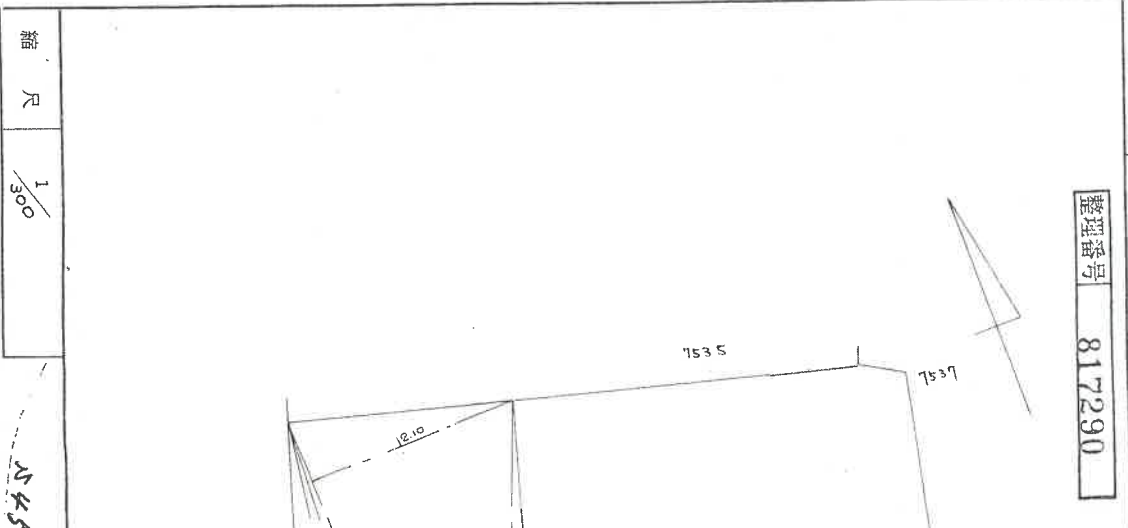
測量図写

令和5年7月13日
 東京法務局品川出張所
 (水戸地方法務局龍ヶ崎支局管轄)

登記番

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

前番 7536 後 7536-1, 2新
 地番 7536-2, 7536-1
 土地の所在 東京都品川区
 整理番号 817290



積測量図

日本土地家屋調査士会連合会用紙

縮尺 1/300

145.11.5

A3をA4に縮小

(B) 求積

3360	x	260	=	87.36
3240 x (12.10 + 2.00)	=	456.84		
2800	x	2.10	=	58.80
3360	x	3.10	=	104.16
				338.08

338.08 M²

製作者 昭和45年10月2日
 申請人

土地建物位置関係図

事件番号 令和5年(又)15号

