

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 4 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 9 月 5 日 午前 8 時 30 分から<br>令和 7 年 9 月 12 日 午後 5 時 00 分まで                                                                        |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 9 月 19 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 11 月 7 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部                                                                                   |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 9 月 24 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 25 日 午後 5 時 00 分まで                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 6 月 4 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 3,4☆ | 870,000<br>696,000     | 一括       | 174,000    | 0        | 0        |
| 3    | 750,000                |          |            |          |          |
| 4    | 120,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



物 件 目 録

- |    |   |   |           |
|----|---|---|-----------|
| ☆3 | 所 | 在 | 常陸大宮市抽ケ台町 |
|    | 地 | 番 | 803番3     |
|    | 地 | 目 | 畑         |
|    | 地 | 積 | 852平方メートル |
| ☆4 | 所 | 在 | 常陸大宮市抽ケ台町 |
|    | 地 | 番 | 803番41    |
|    | 地 | 目 | 畑         |
|    | 地 | 積 | 121平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 9月20日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

---

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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3】

隣地(地番803番10)との境界が不明確である。

《 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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 3 | 所 | 在 | 常陸大宮市抽ケ台町 |
|   | 地 | 番 | 803番3     |
|   | 地 | 目 | 畑         |
|   | 地 | 積 | 852平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 常陸大宮市抽ケ台町 |
|   | 地 | 番 | 803番41    |
|   | 地 | 目 | 畑         |
|   | 地 | 積 | 121平方メートル |



令和 6年(ケ)第 63号

令和 6年 5月22日受理

令和 6年 7月 5 日提出

## 現況調査報告書

(物件3～4)

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

3 所 在 常陸大宮市抽ケ台町

地 番 803番3

地 目 畑

地 積 852平方メートル

所有者 A

4 所 在 常陸大宮市抽ケ台町

地 番 803番41

地 目 畑

地 積 121平方メートル

所有者 A

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|
| 不 動 産 の 表 示          | 「物件目録」のとおりに                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |  |
| 居 住 表 示              | (未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 土 地                  | 物件３～４                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |
| 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 )<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) ■畑(物件３～４)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |  |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり    ■土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><br><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<br>■上記の者が本土地を現況地目の状態で占有している<br><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<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項          | １　物件３の公簿は８５２㎡であるが、概測では約７４５㎡であり、公簿と比べると実際の地積が少ない可能性がある。概ね１０％～１５％であり、影響は大きい。<br>２　本土地は後掲の土地建物位置関係図が示すとおり、接道部分がいずれもブロック塀（西側）、鉄製門扉（南側）で遮蔽されている。通行にはそれぞれの工作物の移設や除去が買受人の負担で必要になる可能性が高い。<br>３　物件３土地の東側隣接地（地番：８０２番２、同一事件の物件１）と物件３との間に井戸と大きな樹木がある。土地建物位置関係図は概測であるため、いずれの地に帰属するかは本調査で確定できない。競売の売却単位が異なることから、別々の競落人になった場合には、その帰属・除去等を巡り紛争となるおそれがある。<br>４　隣地８０３番１０と物件３の境が、現在の使用状況では、すべてに土地定着物（塀、フェンス等）が設置されている訳ではなく、明確ではない。買受人は、同隣地の所有者と同境界を明確化することが必要とされることも想定される。<br>５　後掲の土地建物位置関係図のとおり、セットバックが生じている。<br>６　一部では農作物が作られている。<br>７　地域的に東日本大震災の影響は否定できない。 |  |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | ■ない<br><br><input type="checkbox"/> ある      {      地方裁判所      支部      年（ ）第      号<br>保管開始日      年      月      日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |  |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | ■ない<br><br><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    ■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)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                   |
| ■A<br>(所有者)       | 1 本土地は私が使用しています。よって、個人・法人を問わず、貸してはいません。<br>2 本土地の境界線の紛争や土壌汚染、埋設物の異常、事件・事故の発生等はありません。<br>3 第三者が所有する物が、本物件に固着していことはありません。 |

(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 本土地の概況は、後掲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。現地の概測により作成された図（概略図）であり、写真撮影位置・方向の表示も同様に概略である。また同図上の境界線は推定である。
- 2 本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。
- 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」に記載した各点がある。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。よって土壌汚染・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。
- 4 常陸大宮市農業委員会から、本土地に関し、以下の書面回答（常大農委第66号）がなされている（下記は抜粋後の要旨）。
  - (1) 現況は農地である。
  - (2) 転用許可はない。許可を得る必要がない案件である。
  - (3) 茨城県からの指示事項はない。
  - (4) その他の参考事項
    - ・都市計画法関係 未線引都市計画 用途地域
    - ・農振法関係 農振地域外
  - (5) 農地法第3条による許可がある。許可日：平成19年7月30日 申請人：（譲受人）A
  - (6) 利用権の設定はない。土地改良区の該当はない。都市計画区域内である。
  - (7) 買受適格証明書は必要である。（※入札手続き上、重要な項目ですので執行官にて下線を引きました。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

(4枚目)

(調査経過用)

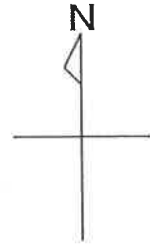
| 調査の経過                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 調査の日時                                                                                                                                                                                                                                              | 調査の場所等 | 調査の方法等                                                                             |
| 令和6年5月22日                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁執行官室 | ■市町村の固定資産税担当課および農業委員会に公用申請（調査嘱託）を実施する。（いずれも郵送、投函）                                  |
| 令和6年5月24日                                                                                                                                                                                                                                          | 当庁執行官室 | ■Aに現況調査の概要と連絡依頼を記載した文書を送付する。（郵送、投函）                                                |
| 令和6年6月10日<br>10:25-11:00                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地  | ■立入調査<br>■占有調査<br>■写真撮影<br>■物件内でAと面談し、陳述を取得する。<br>■評価人と同行する。<br>■評価人により各種図面が作成される。 |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                    |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                    |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                    |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                                    |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>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。<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていた。立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。調査後、立入り時と同様の状況に復して退去した。<br><input type="checkbox"/> 年 月 日<br>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)

# 土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第63号  
常陸大宮市抽ケ台町



←○写真撮影位置方向

縮尺: 約1/500



一部においてマスキングをしています。

No. 1



No. 2

( 7 枚目 )

## 求 意 見 書

長 島 理 殿

令和 7年 3月26日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 清 田 真理奈

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5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 7年 3月26日  
評価人

長 島 理



物 件 目 録

☆3 所 在 常陸大宮市抽ケ台町

地 番 803番3

地 目 畑

地 積 852平方メートル

☆4 所 在 常陸大宮市抽ケ台町

地 番 803番41

地 目 畑

地 積 121平方メートル



\*11\*

(別紙)

[illegible]

令和 6年（ケ）第 63号  
分冊番号 2－2  
物件 3、物件 4  
令和 6年 5月22日 受 命  
令和 6年 6月10日 現地調査  
令和 6年 7月10日 評 価  
令和 6年 7月11日 提 出

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
長 島 理

## 第1 評価額

| 一括価格           |                |
|----------------|----------------|
| 金 1, 240, 000円 |                |
| 内訳価格           |                |
| 物件3 (土地)       | 金 1, 070, 000円 |
| 物件4 (土地)       | 金 170, 000円    |

- ① 一括価格は、物件3、4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------------|--------|
| 3                                                                                                                                                                          | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 常陸大宮市抽ケ台町<br>8 0 3 番 3<br>畑<br>852㎡   | 特記事項参照 |
| 4                                                                                                                                                                          | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 常陸大宮市抽ケ台町<br>8 0 3 番 4 1<br>畑<br>121㎡ |        |
| 特記事項                                                                                                                                                                       |                  |                  |                                       |        |
| ○物件 3、 4 土地について、常陸大宮市農業委員会の回答は現況農地である。買受人は買受適格証明を要す。                                                                                                                       |                  |                  |                                       |        |
| ○物件 3 土地の地積について、昭和46年3月30日に国土調査がなされたが、その後、分筆が繰り返しなされ、地積測量図はあるものの残地計算となっている。机上概測量数量では登記簿地積より約13%程度小さく求められた。正規の測量ではないので、評価上は登記簿面積を採用し、上記の縄縮み可能性のリスクを対象土地の個別格差率に反映させて評価を行なった。 |                  |                  |                                       |        |
| ○売却単位の異なる物件 3 土地の東側隣接地（地番：802番2、同一事件の物件 1）との概ね境界付近に井戸（工作物）及び樹高のある立木がある。現況利用状況より井戸等の正確な位置は確定できない。本件売却により別々の競落人となった場合、境界の明確化、その帰属、除去等について紛争となる恐れもあるので注意されたい。                 |                  |                  |                                       |        |

#### 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3, 4）

|                                                                 |                                                                                                                                                 |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 物件3, 4<br>J R水郡線「常陸大宮」駅の北西方、道路距離約1km<br>「抽ケ台」バス停留所の北東方、道路距離約180m                                                                                |                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 常陸大宮市抽ケ台町地区内、一般住宅、農家住宅等のほか一部に空地、農地もみられる地域。周辺地勢はほぼ平坦である。                                                                                         |                                                       |
| 自 然 的 条 件                                                       | 地 勢 : ほぼ平坦<br>日 照 : 普通<br>土壌の肥沃度 : 普通<br>耕作の難易 : 雑草の繁茂する未利用部分を含み、<br>管理の程度はやや劣る。                                                                |                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>農振法上の規制                                                                                                   | 非線引都市計画区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 40%<br>指定 80%<br>農振地域外 |
| 画 地 条 件<br>(規模、形状等)                                             | 物件3, 4<br>地積 : 公簿合計973㎡ (特記事項参照)<br>間口 : 南側約15m<br>奥行 : 約40m<br>形状 : 不整形<br>地勢 : ほぼ平坦<br>高低差 : 接面道路と概ね等高<br>接面道路との関係 : 二方路                      |                                                       |
| 接 面 道 路                                                         | 南約1.8m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)※<br>西約1.8m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路)※<br>※セットバック済でコンクリート舗装がなされている。                                                         |                                                       |
| 土地の占有状況                                                         | 本件土地所有者が畑の状態で占有している。一部は雑草等が繁茂している。その他、簡易物置(動産)、ビニールハウス(動産)がある。接面市道からセットバックされ、鉄製門扉(工作物)、ブロック塀(工作物)が設置されている。また東側隣接地との境界付近に、井戸(工作物)、立木がある。(特記事項参照) |                                                       |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>○物件3土地の地積について、昭和46年3月30日に国土調査がなされたが、その後、分筆が繰り返され、地積測量図はあるものの残地計算となっている。机上概測量数量では登記簿地積より約13%程度小さく求められた。正規の測量ではないので、評価上は登記簿面積を採用し、上記の縄縮み可能性のリスクを対象土地の個別格差率に反映させて評価を行なった。</p> <p>○常陸大宮市農業委員会の回答は現況農地である。買受人は買受適格証明を要す。</p> <p>農地法3条許可、年月日：H19.7.30</p> <p>○売却単位の異なる物件3土地の東側側隣接地（地番：802番2、同一事件の物件1）との概ね境界付近に、井戸（工作物）及び樹高のある立木がある。現行利用状況より井戸等の正確な位置は確定できない。なお井戸については、同一事件の物件2の占有者Aが生活用水として使用していると関係人より聴取した。本件売却により別々の競落人となった場合、境界の明確化、その帰属、除去等について紛争となる恐れもあるので注意されたい。当該リスクについては、市場性修正で考慮した。</p> <p>○隣接地（803番10）と物件3の境界が、現在の使用状況では全てに塀、フェンス等が設置されている訳ではないので、明確ではない。買受人は隣接地所有者と境界を明確化することが必要となる可能性がある。当該リスクについては、市場性修正で考慮した。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

建付地価格（物件3, 4）

同種取引事例から比準し当該地域の標準画地価格を査定した。さらに個別格差修正し地積を乗じ、競売市場修正等を行って評価額を決定した。

| 番号 | 標準画地<br>価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 地積<br>(㎡)<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市<br>場修正<br>カ | 評価額<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----|--------------------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 3  | 3,160                    | 0.710         | —                   | 852            | 0.80           | 0.70            | 1,070,000                 |
| 4  | 3,160                    | 0.816         | —                   | 121            | 0.80           | 0.70            | 170,000                   |

ア 標準画地価格（取引価格等からの比準）

取引事例（周辺宅地化の影響を受ける現況畑）

取引価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $4,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/148.2 \div 3,160\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：取引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+8.0 交通・接近条件▲2.0 宅地化等条件+40.0

イ 個別格差：

物件3 画地条件(形状▲15 セットバック減価▲4)その他条件(縄縮み等補正率▲13)

物件4 形状▲15 セットバック減価▲4

ウ 占有減価修正：物件3 0.00 物件4 0.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 市場性修正：物件3 0.80補正 物件4 0.80補正

※境界付近の越境物等に伴うリスクを考慮した。

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 参考価格資料

### 1 取引事例価格

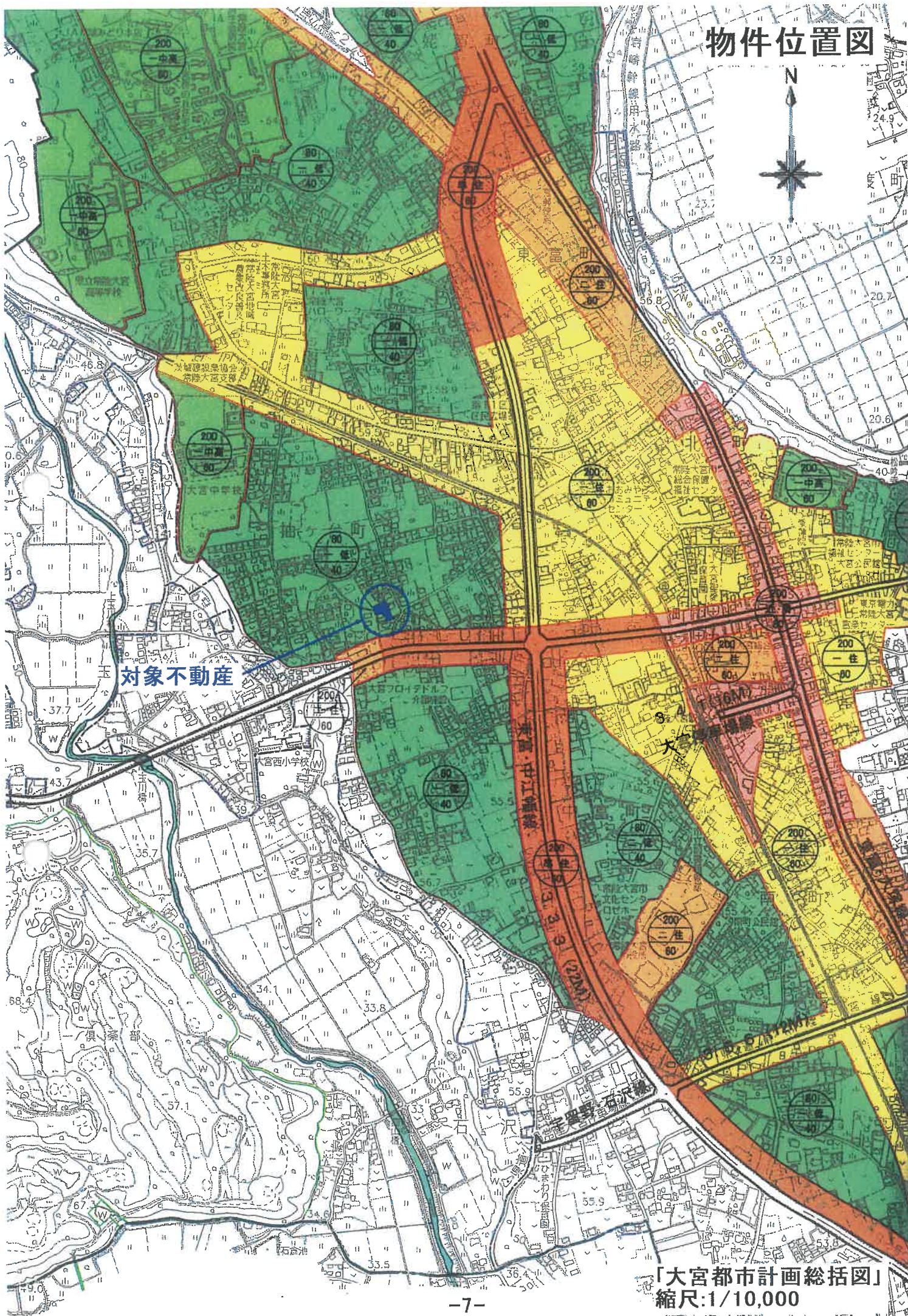
所 在：常陸大宮市野中町地内  
地 目：畑  
価 格：約4,700円／㎡  
位 置：水郡線「常陸大宮」駅北西方約2km（道路距離）  
取引時点：令和5年7月1日  
地 積：約1,500㎡、ほぼ整形地  
接面街路：南西5.6m舗装市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域  
（建蔽率40%，容積率80%）  
地域の概要：一般住宅等が点在するなかに、農地もみられる地域

## 第7 附属資料

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

以 上

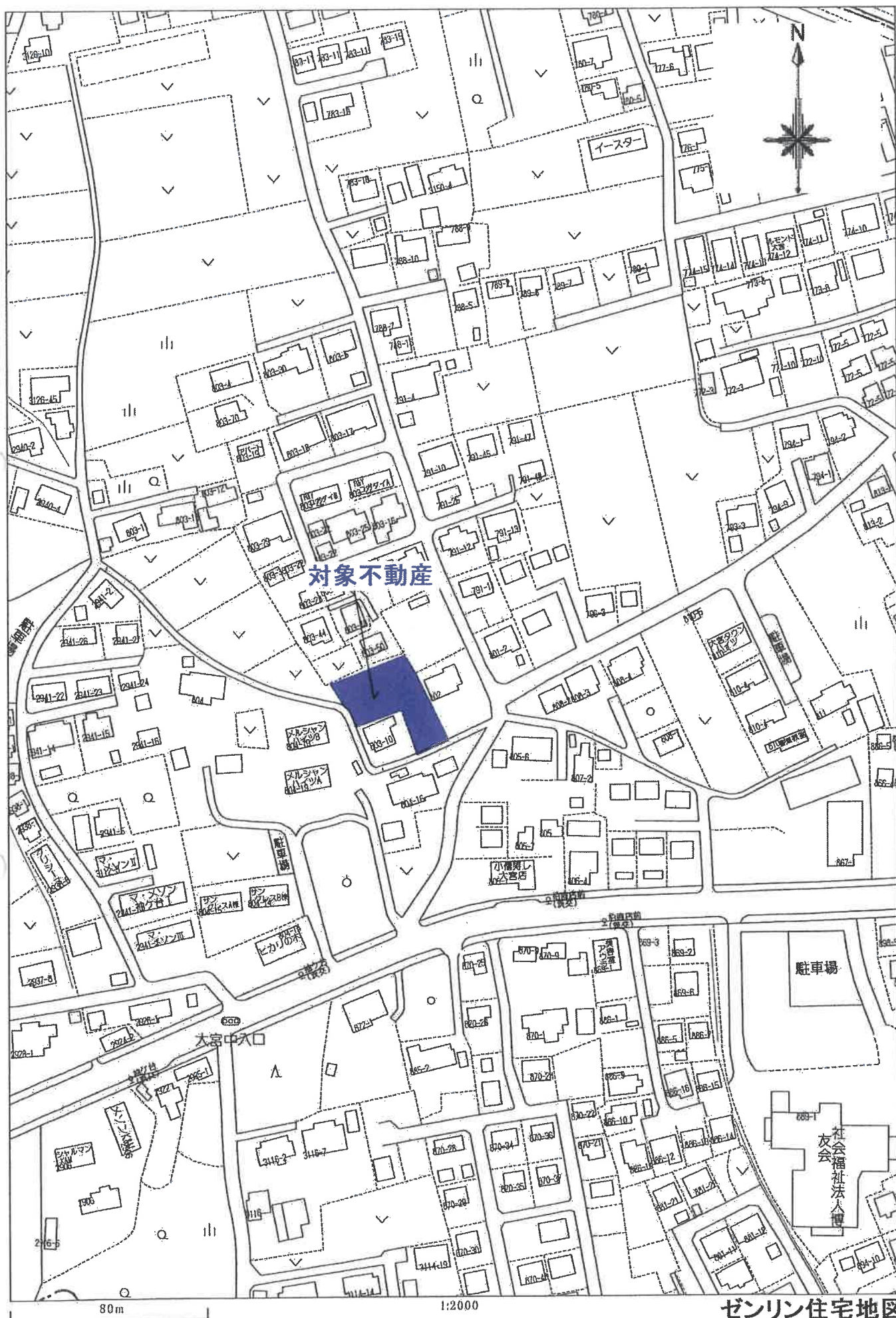
# 物件位置図



対象不動産

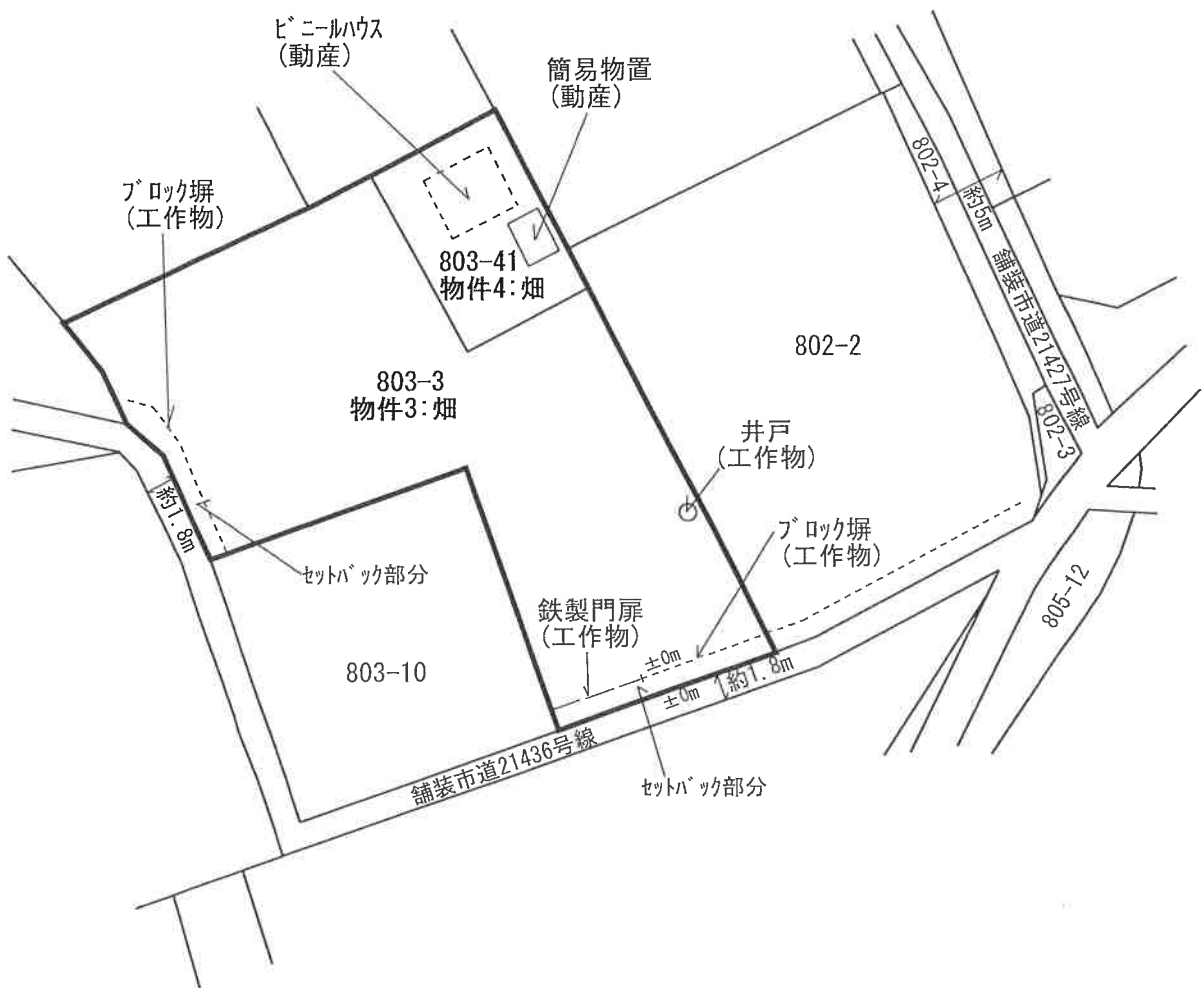
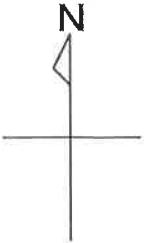
「大宮都市計画総括図」  
縮尺:1/10,000

# 周辺見取図



土地建物位置関係図

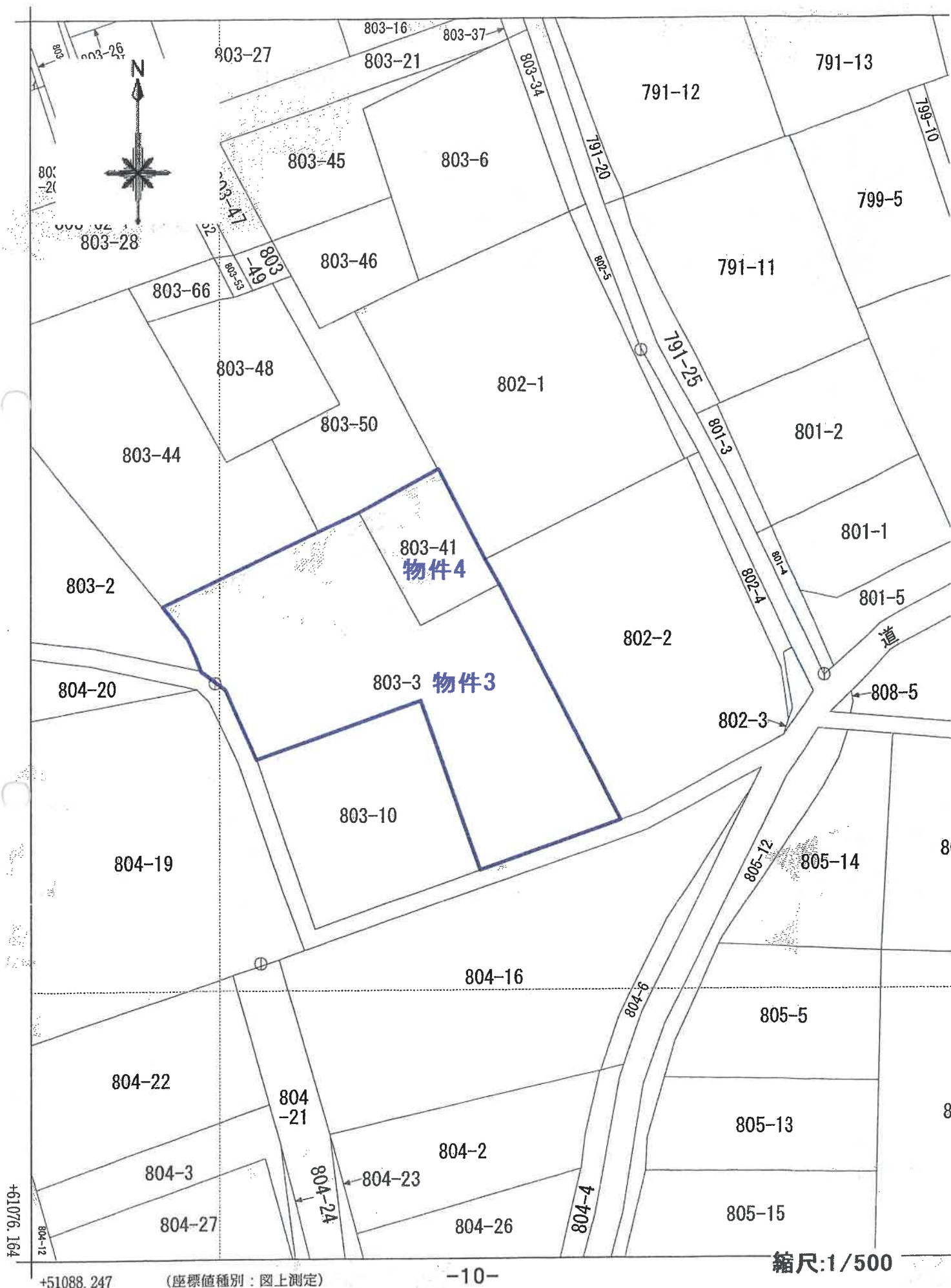
令和6年(ケ)第63号  
常陸大宮市抽ヶ台町



縮尺: 約1/500

# 公 図 写

1 803-29



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(水戸地方務務局常陸太田支局管轄)  
令和6年4月18日 水戸地方務務局

登記官

整理番号 304454

前 803-3 新

地積測量図

番 803-3, 44

土地の所在 那珂郡大宮町字見渡、常陸大宮市抽ヶ台町

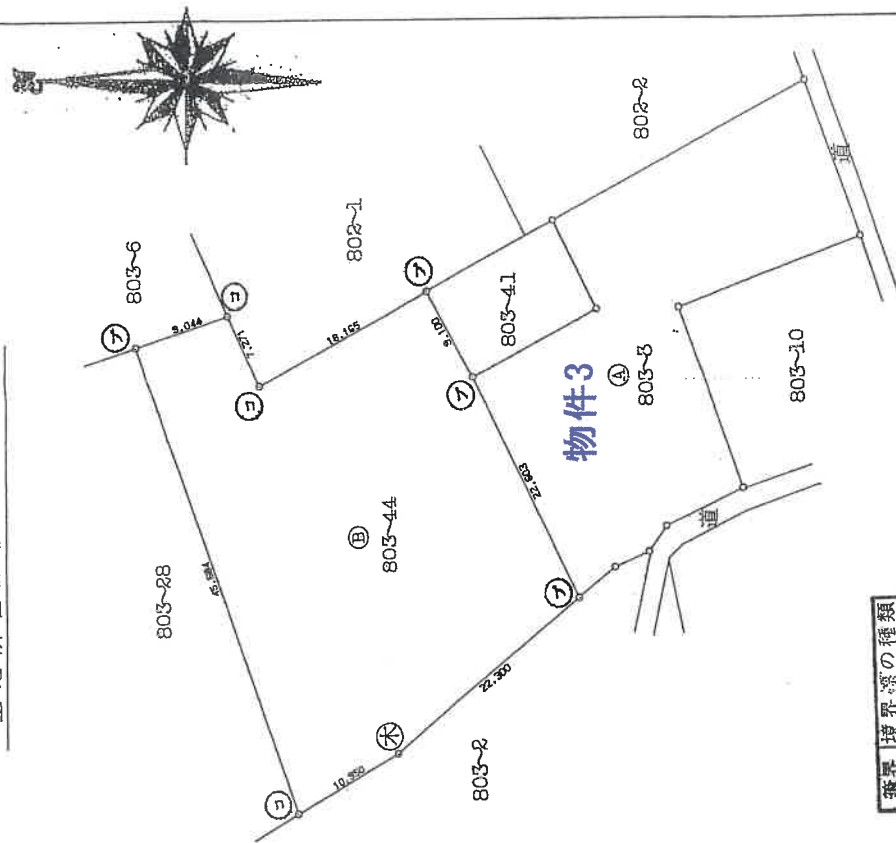
土地所在図兼用B34-1・2

③ 803-44 座標法面積計算書

| NO. | X       | Y       | X*(Y-Y)      | 辺長          |
|-----|---------|---------|--------------|-------------|
| 19  | -11.151 | 34.581  | -385.958541  | 22.803 m    |
| 20  | -11.151 | 28.531  | -44.451298   | 5.100 m     |
| 21  | -2.650  | 28.530  | -1.407150    | 19.297 m    |
| 14  | 18.850  | 13.550  | -37.300000   | 82.450000   |
| 15  | 21.700  | 20.550  | 3.800        | 1395.648300 |
| 16  | 30.300  | 17.750  | -46.061      | 591.217000  |
| 17  | 15.620  | -25.511 | -37.850      | 119.133000  |
| 2   | 6.100   | -20.100 | 19.530       | 2254.383283 |
| 合計  |         |         | 1127.1546445 | 1127 m      |

④ 803-3

| 地番             | 公算面積 | 合計面積         | 残地            |
|----------------|------|--------------|---------------|
| 19, 9, 6283000 | -    | 1127.1948445 | = 852.4336555 |
|                |      |              | 852 m         |



| 境界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ⑤  | 石       |
| ⑥  | コンクリート杭 |
| ⑦  | 杭       |
| ⑧  | 金       |
| ⑨  | 木       |
| ⑩  | 杭       |

縮尺 1/500

申請人

(平成5年11月13日作製)

作製者

(茨城県土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(水戸地方裁判所常任書記官)

令和6年4月18日 水戸地方裁判所

登記簿

前 803-3 後 803-41, -3 新

地積測量図

地番 803-41, -3

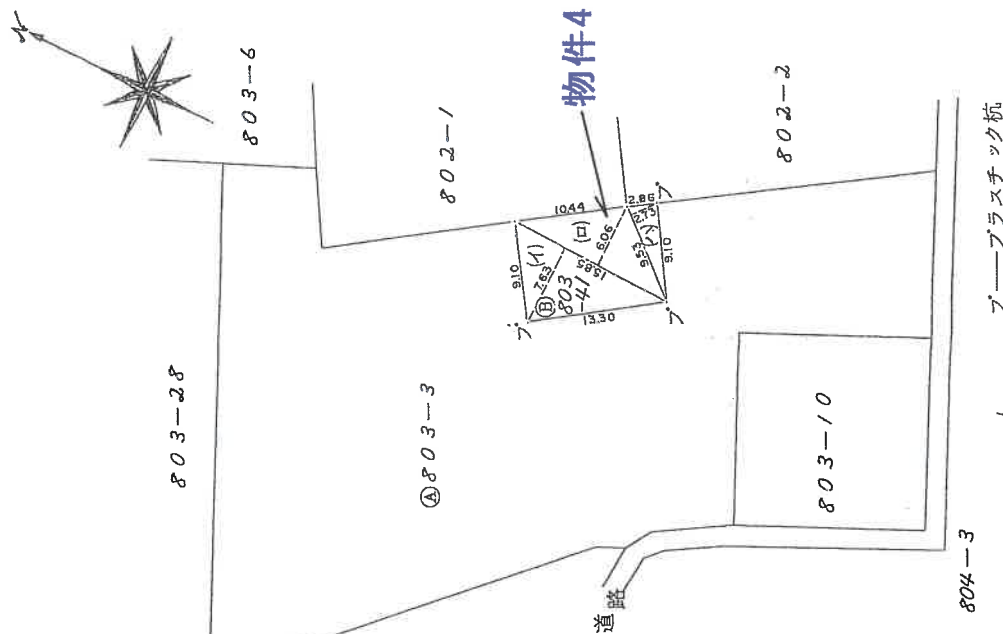
土地の所在 那珂郡大宮町字見渡 常陸大宮市抽ヶ台町

整理番号 304451

求積

⑧ 803-41  
(1)  $1585 \times 763 = 1209355$   
(2)  $1585 \times 606 = 960510$   
(3)  $953 \times 273 = 260169$   
合計 2430034  
二除 1215017  
地積 121㎡

④ 803-3 (残地)  
 $210113 - 1215017 = 19796283$



1058, 6, 14

縮尺 1/500

申請人

(昭和58年6月13日作製)

作製者

土地調査士  
家園

(茨城土地家屋)

A3版をA4版に縮小