

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 野 沢 宏 樹

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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 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 8 年 1 月 23 日から 令和 8 年 1 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。
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 7 年 12 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 目 録

9 所 在 坂東市菅谷字東原
地 番 2 9 7 番 2
地 目 畑
地 積 9 8 5 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

1 不動産の表示

【物件番号9】

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9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

本件所有者亡A相続人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号9】

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。

《 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、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

9	所	在	坂東市菅谷字東原
	地	番	297番2
	地	目	畑
	地	積	985平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地

令和6年（ケ）第62号
令和6年10月31日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書
(物件9)

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

9	所	在	坂東市菅谷字東原
	地	番	297番2
	地	目	畑
	地	積	985平方メートル

(土地用)

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9		
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☒ 雑種地 (物件9) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐		
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 (亡A相続人) ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が雑種地として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■坂東市農業委員会	物件 9 の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨 現況地目 非農地 転用許可等の有無及びその内容 有、受理年月日 昭和 6 0 年 1 2 月 1 7 日、許可条項 5 条、転用目的 資材置場 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 農振区域内 農用地区域外 買受適格証明書の要否 否 (※落札後、地目変更については申請を要する)

(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、不動産登記記録や公課証明書の記載内容、坂東市農業委員会からの回答書等から、2枚目記載のとおりであると判断した。

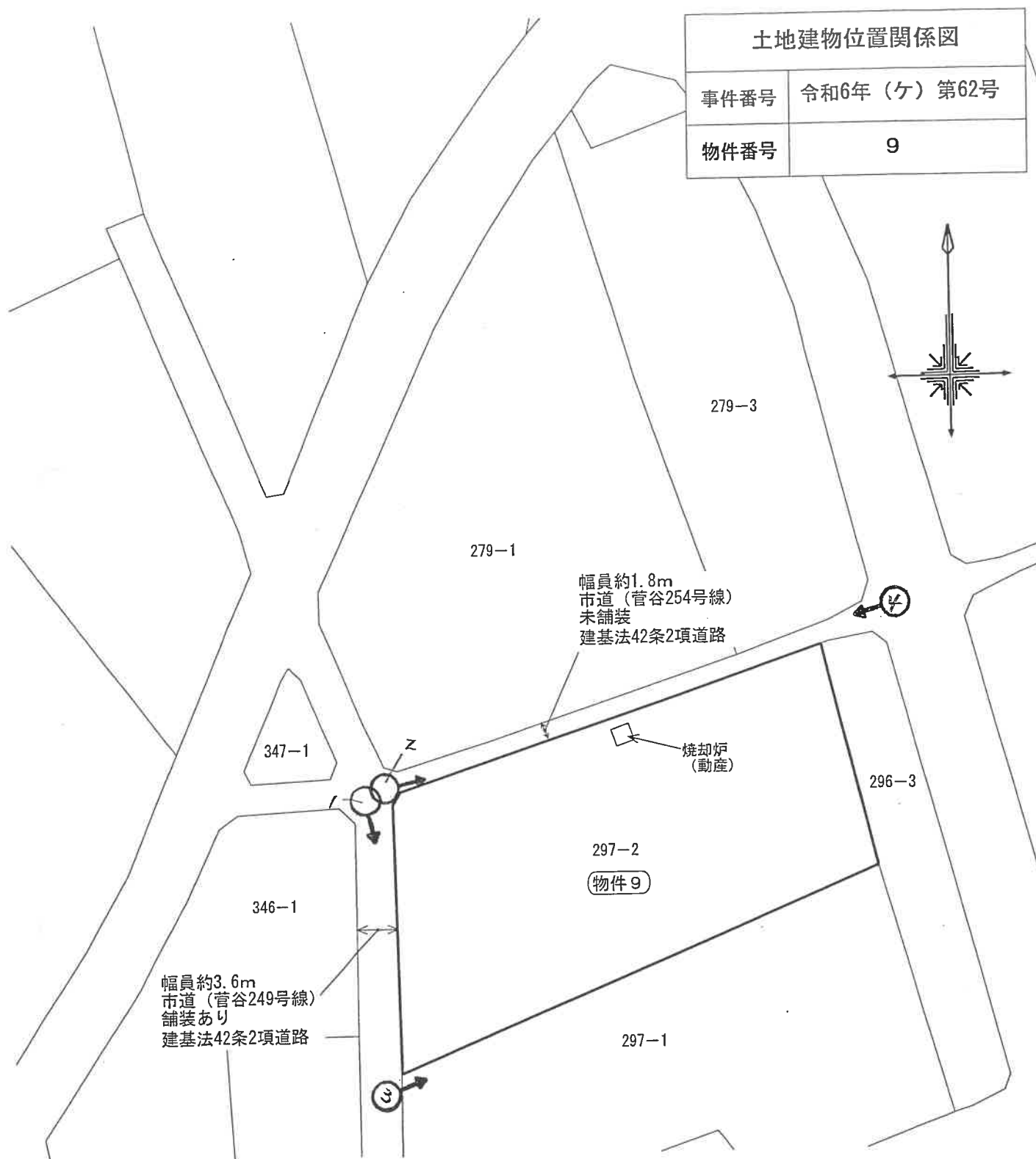
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6年10月31日(木)	当庁執行官室	■坂東市に対し公課証明書等交付申請、 受領 ■坂東市農業委員会に対し照会書 送付、回答書受領
令和6年11月5日(火) 12:45-12:54	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和6年11月5日(火) 15:30-15:31	水戸地方法務局下妻支局	土地閉鎖登記簿謄本交付申請、取得
令和6年11月11日(月)	当庁執行官室	住民票除票交付申請、取得
令和6年11月15日(金) 12:37-12:51	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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)



※この図面は地番図等に基づき
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1/500



写真 1



写真 2



写真 3



写真 4

令和 6年（ケ）第 6 2 号
物件 9

令和 6年10月31日 受 命

令和 6年11月15日 現地調査

令和 6年12月26日 評 価

令和 6年12月27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

長尾孝一

第1 評価額

番号	評 価 額
物件9	金 1, 8 8 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、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、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、目的物の種類また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
9	所在地番目積所有者	坂東市菅谷字東原 297番2 畑 985m ² A	雑種地

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9）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線守谷駅の北西方約24k mに位置する。 最寄りバス停は「生子十字路」である。	
付 近 の 状 況	畑や水田が広がる中に、農家住宅、一般住宅等が散在する地域。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	西側幅員約3.6m舗装市道（菅谷249号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 北側幅員約1.8m未舗装市道（菅谷254号線） （建築基準法第42条第2項道路に該当） 土地価格において角地加算を考慮する。宅地としての評価ではないためセットバック減価は考慮しない。	
土地の利用状況等	雑草や雑木が繁茂した未利用地の状態となっており、現況地目を雑種地と判定した。	
供 給 処 理 施 設	上水道 引込可 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、通常のコストで敷地内への引込みができ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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特 記 事 項	1. 上水道について 西側市道（菅谷249号線）に水道管本管（VP50φ）が敷設されているが引き込みされていないとのこと。 2. 農業委員会の回答について 現況地目：非農地 転用許可等の有無及びその内容：有、受理年月日：昭和60年12月17日、許可条項：5条、転用目的：資材置場 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：農振区域内、農用地区域外 買受適格証明書の要否：否（※落札後、地目変更については申請を要する。）
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件9（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
9	8,780	0.31	985		2,680,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 坂東-11

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,800\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/111.6 = 8,780\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲3.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：画地条件(角地+2)その他条件(宅地転換の難易(宅地との価格差異)▲70)

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) 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
9	2,680,000			1.00	0.70	1,880,000
一括価格（合計）						1,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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 坂東-11

所 在：坂東市生子字宿坪2 1 8 2 番

地 目：宅地

価 格：9,800円／m²

位 置：守谷 24 k m

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：407m²

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：南西 3.6m 市道

用途指定等：市街化調整区域 無指定（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：住宅、農家住宅の中に農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

物件位置図

周辺見取図

公図写

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 地形図



物件

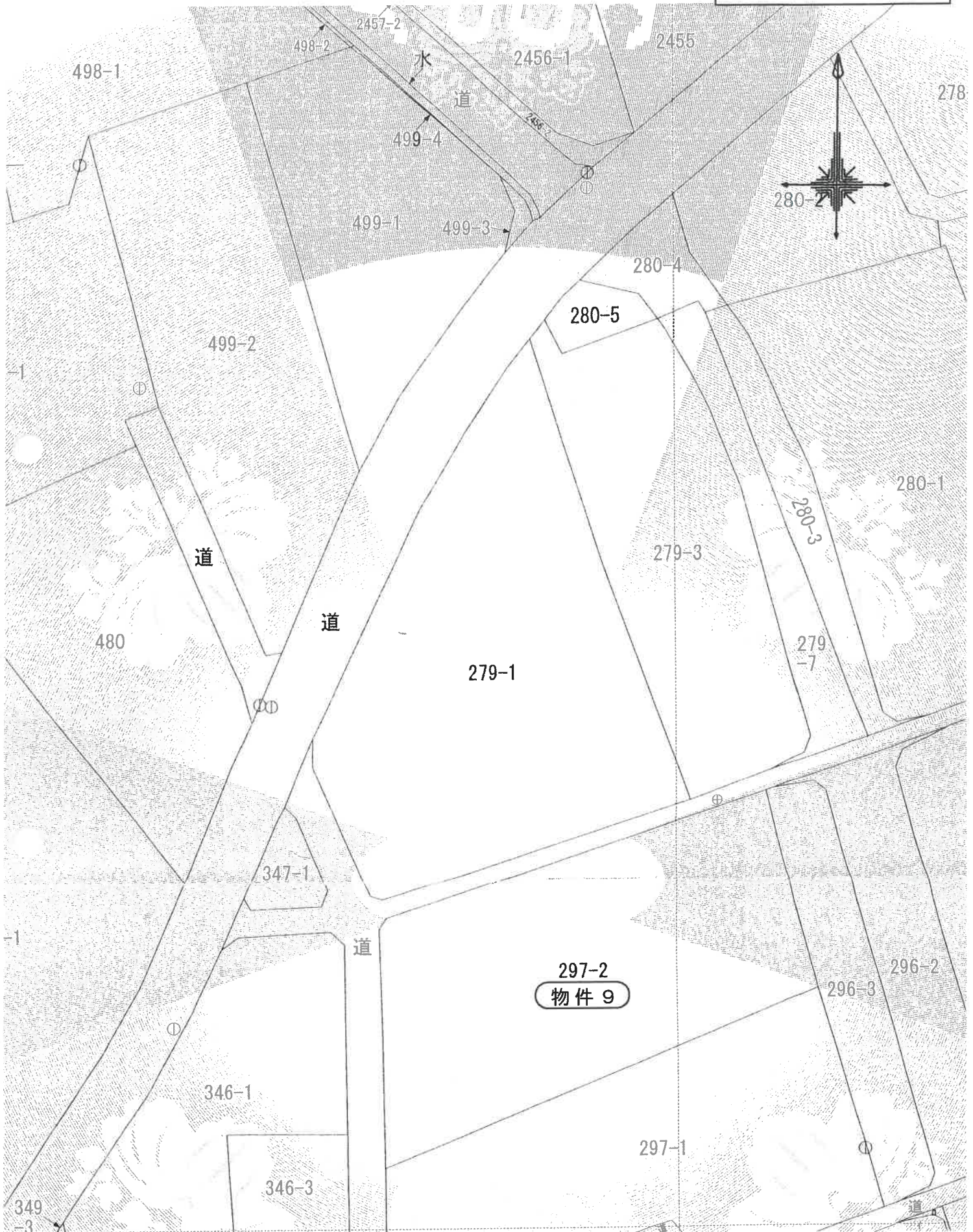
地価公示標準地

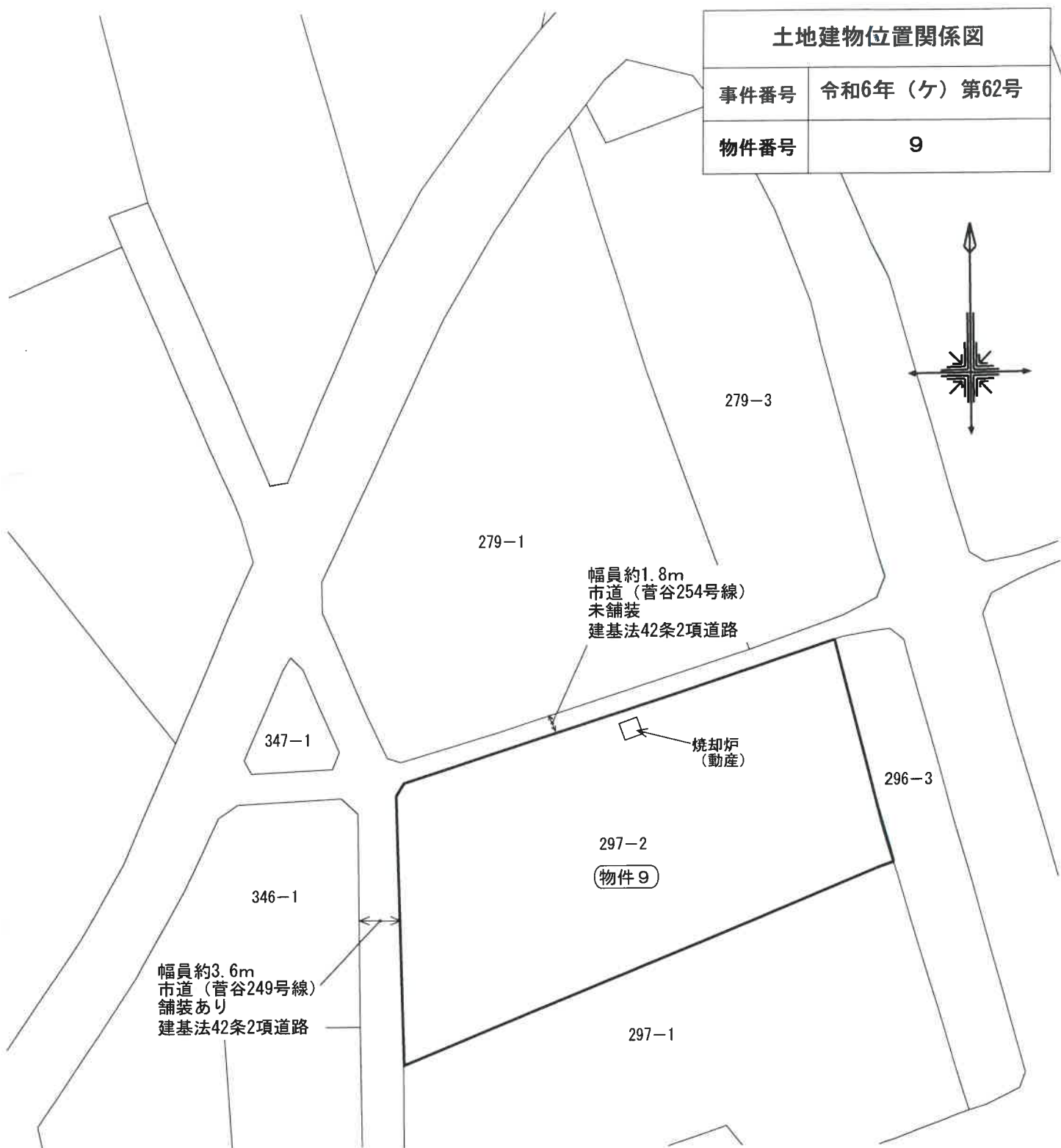
縮尺 1/25000

周辺見取図

地図出典：国土地理院 GSI Maps







※この図面は地番図等に基づき
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1/500