

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 9 日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 益 子 成 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 8 年 11 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 8 年 12 月 10 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 8 年 11 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 年 10 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 3	4,030,000 3,224,000	一括	806,000	65,604	不明
2	2,010,000				
3	2,020,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 5 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月20日

水戸地方裁判所龍ヶ崎支部

裁判所書記官 眞 角 沙 知

1 不動産の表示

【物件番号2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

(1) 築支企画株式会社, 畠山電気工事株式会社, 株式会社中川産業, G, H及びIが占有している。

同人らは, 本件各土地の地上権者である株式会社Bloom Innovationから賃借権の設定を受けているが, 株式会社Bloom Innovationの地上権は抵当権に後れる。

(2) 物件3の一部を合同会社STMが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2, 3】

(1) 本新土地改良区による賦課金の徴収が予定されている。また, 同賦課金の滞納がある。

(2) 本件各土地は4メートルほど盛土されているが, その下の埋設物の有無は不明である。

(3) 物件2土地の北西側には用悪水路を介して公衆用道路が存在するが, 高低差のため通行は困難である。

(4) 物件3土地の南東側にある売却対象外の各土地(地番535番1, 535番5, 536番及び537番)を通らなければ本件各土地に入れないため, 本件各土地を利用するためには, 売却対象外の各土地所有者との間で通行に関する



同意を得る必要がある。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 5 8 平方メートル |



令和5年（ケ）第40号

（物件2，3）

令和7年3月26日受理

令和7年6月 6日提出

（評価人 鈴木信也）

再現況調査報告書

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部

執行官 加藤 宏 紀

（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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 稲敷市本新
5 3 5 番 2
雑種地
4 9 4 5 平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 稲敷市本新
5 3 5 番 3
雑種地
4 9 5 8 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 2, 3			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件)			
	☐ 公衆用道路 (物件)			
形 状	☒ 雑種地 (物件 2, 3)			
	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 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 ☒ その他の者 (株式会社 Bloom Innovation)			
	☐ 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			
そ の 他 の 事 項	☐ 上記の者が駐車場として使用し占有している			
	☒ 上記の者が産業用太陽光発電設備用地として使用している			
そ の 他 の 事 項	☐ 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			
	☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項	☐			
	本件土地は本新土地改良区内にあり、本件土地に係る賦課金等に関する本新土地改良区の回答の要旨は次のとおり。			
そ の 他 の 事 項	令和7年5月19日現在の滞納状況			
	1 未収金 184,695円			
そ の 他 の 事 項	2 過怠金 7,576円			
	令和7年度の賦課金			
そ の 他 の 事 項	1 期分 (納期限: 令和7年7月31日) 経常賦課金 34,660円			
	2 期分 (納期限: 令和7年9月30日)			
そ の 他 の 事 項	{ 経常賦課金 34,660円			
	{ 土地総賦課金 (入植地20年) 3,218円			
そ の 他 の 事 項	{ 土地総個人賦課金 (20) 26,422円			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない			
建 物 (目 的 外 建 物)	☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号			
	{ 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原（物件 2, 3 関係）		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ 株式会社 Bloom Innovation	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 産業用太陽光発電設備用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ J (占有者会社代表者) ☒ E (物件 2, 3 所有者 D の妻)) の陳述 ☒ 提示文書（地上権設定契約証書）の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 地上権	
占有開始時期	平成 26 年 7 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成 26 年 7 月 1 日
	期間	平成 26 年 7 月 1 日から ☒ 令和 26 年 6 月 30 日まで 30 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	1 年金 80 万円（毎年 7 月末日限り当年分支払い） ☒ 前払（令和 7 年～令和 15 年分 720 万円） ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	地上権者は複数の者（畠山電気工事株式会社、築支企画株式会社、株式会社中川産業、G、H、I）との間で本件土地に賃借権を設定しており、それら賃借人らが本件土地に産業用太陽光発電設備をそれぞれ所有して占有している。また合同会社 S T M が所有する太陽光発電設備が物件 3 土地に掛かっている。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(3 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約			種別	敷金等	
2, 3	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 200,000 円	①貸主は地上権者たる株式会社Bloom Innovation ②本件占有部分の使用は、産業用太陽光発電システム設置目的での使用に限られている ③1契約あたり、年1回の定期メンテナンス費用（60,000 円/年）が賃料の他に必要 ④左記占有者の占有部分は物件2及び物件3の一部分 ⑤左記占有者の契約数は2件
	築支企画株式会社		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 100,000 円	上記①～③のとおり ④左記占有者の占有部分は物件2の一部分 ⑤左記占有者の契約数は1件
	畠山電気工事株式会社		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 100,000 円	上記①～③のとおり ④左記占有者の占有部分は物件2の一部分 ⑤左記占有者の契約数は1件
	株式会社 中川産業		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 宅：宅地 雑：雑種地 道：公衆用道路 林：山林 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利 無：無権原
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3-2枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
	占有者		占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃 料	特 約 等 その他の陳述等 等 執行官の意見
			現在の契約				敷金等	
2, 3	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 100,000 円	上記①～③のとおり ④左記占有者の占有部 分は物件2及び物件3 の一部分 ⑤左記占有者の契約数 は1件
	G		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
2, 3	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 100,000 円	上記①～③のとおり ④左記占有者の占有部 分は物件2及び物件3 の一部分 ⑤左記占有者の契約数 は1件
	H		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☒ 他 ☐ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 300,000 円	上記①～③のとおり ④左記占有者の占有部 分は物件3の一部分 ⑤左記占有者の契約数 は3件
	I		自平 28・6・13 至令 26・6・30				☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 一部	☐ 宅 ☒ 雑 ☐ 道 ☐ 林 ☐ 他	平 28・6・13	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他 ☒ 無	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円	上記①②のとおり ④左記占有者の占有部 分は物件3の一部分と 目的外土地（地番53 5番1の土地）の一部 分 ⑤賃貸借契約は目的外 土地を目的として成立 しているが、物件3に ついては賃借権の設定 を受けておらず、占有 権原は無いと思われる ⑥左記占有者の契約数 は1件で、地代は一括 払いにて支払い済み
	合同会社 STM		自平・・・ 至令・・・				☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 宅：宅地 雑：雑種地 道：公衆用道路 林：山林 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利 無：無権原
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3-3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
■E (物件2, 3所有者Dの妻)	1 本件不動産は株式会社Bloom Innovationに貸しています。 2 本件土地は盛土されているため、本件土地に入るには南東側から入る必要があり、地番535番1の土地、535番5の土地、536番の土地、537番の土地を通らなければ本件土地に入れません。しかしそれら土地所有者と株式会社Bloom Innovationとの間に通行についての合意は出来ていないと思います。 3 本件土地は盛土してありますが、盛土したのは平成10年頃で、太陽光発電設備の設置のために盛土したわけではありません。 4 本件土地に廃棄物などが埋まっているかどうかは分かりません。 5 地上権者との間で締結した地代の支払い方法及び支払い時期の変更契約により、地上権存続期間に関するすべての地代の支払いが完了しているとの認識です。 6 昨年、本件土地上の太陽光発電設備が銅線窃盗の被害に2回ほど遭いました。
■J (株式会社Bloom Innovation 代表取締役)	1 本件不動産の利用状況 (太陽光発電設備の所有者等) は令和6年4月23日付の回答書と同じです。 2 本件不動産に設定された地上権の内容も令和6年4月23日付の回答書と同じです。 3 令和6年4月分から地代の支払いを停止しています。
■株式会社Bloom Innovation の従業員	1 令和6年4月分から地代の支払いを停止しているのは次の理由によります。すなわち、本来の地代は年80万円を30年間支払う約定 (合計2400万円) だったところ、平成28年7月末までに支払った480万円を差し引いた1920万円について、平成29年4月5日付の合意により年160万円ずつ支払うことに変更したのですが、これらによって当社は地代を前払いしていたことになります。しかるに本件土地が競売手続きに付されたため、今後、現所有者と異なる方に地代を支払わなければならない場合に備えて、前払いした分の地代を消化するまで現所有者に対する地代の支払いを停止しているということです。 2 本地上権の存続期間である30年分の対価合計2400万円のうち、現時点における既に支払った地代の額は1600万円で、未払い額は800万円です。 3 本件土地への進入路となる土地 (地番535番1の土地、535番5の土地、536番の土地、537番の土地) の現所有者との間で、通行に関する合意は出来ていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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 本件土地へは南東側の進入路以外からの進入が困難なため、本件土地の利用には南東側の土地所有者との間で通行に関する合意をする必要があると思われる。
- 3 本件土地は高さ4メートルほど盛土されており、この盛土に何が埋まっているかは不明である。
- 4 本件土地は本新土地改良区内にあり、滞納された賦課金を買受人に引き継がれる可能性がある。
- 5 以上から本物件の占有状況については、登記事項証明書の記載及び関係人の陳述、その他現場の状況等を総合して2乃至3枚目記載のとおりであると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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7年3月26日(水)	当 庁	■稲敷市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付囑託（郵送）
令和7年5月8日(木) 11：20－11：25	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■本件土地の登記事項証明書取得
令和7年5月13日(火)	当 庁	■地上権者に照会書送付
令和7年5月19日(月) 8：30－8：50	本新土地改良区事務所	■本件土地に関する賦課金について調査
令和7年5月19日(月) 9：00－9：40	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Eから聴取 ■評価人同行
令和7年5月19日(月) 13：20－13：25	水戸地方法務局龍ヶ崎支局	■地上権者の全部事項証明書取得 ■地番535番1、535番5、536番、537番の各土地の登記事項証明書を取得
令和7年5月29日(木)	当 庁	■地上権者の従業員から聴取

(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

(6枚目)

写真撮影位置・方向

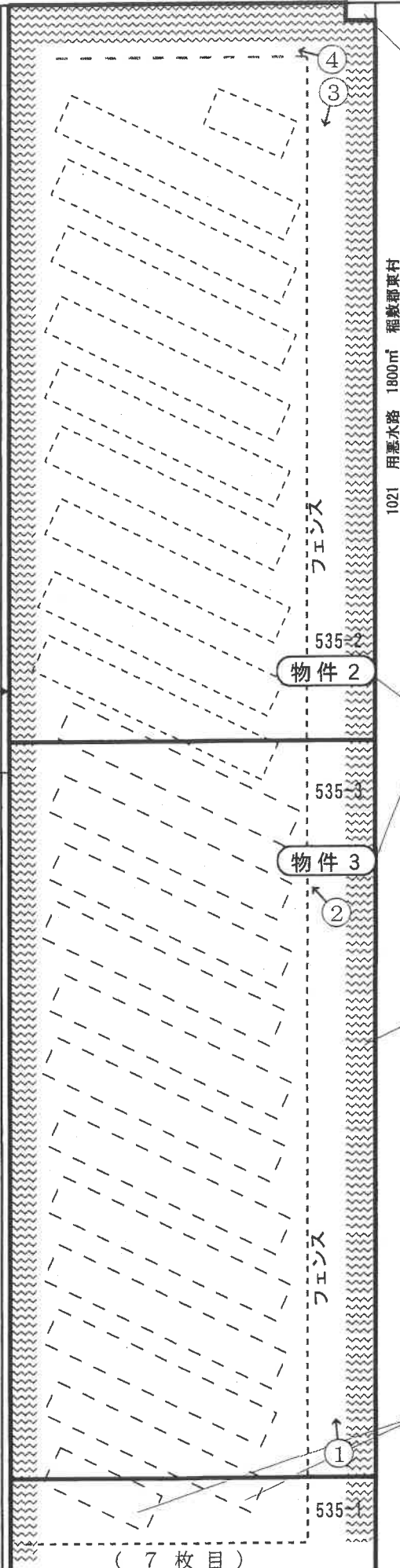


540

現況幅員約2.3m市道（東）840号線
未舗装・非建基法道路
※水路（暗渠）含み市道認定

648 公衆用道路 720㎡ 稲敷郡東村

790 用悪水路 540㎡ 稲敷郡東村



534-2

535-4（高圧線鉄塔用地）
雑種地 13㎡ 東京電力パワーグリッド(株)

534-3

固定価格買取制度に基づく
再生可能エネルギー発電事業の認定発電設備
区分：太陽光発電設備
名称：稲敷発電所10
設備ID：AE94206C08
発電出力：49.5kw

物件 2

※産業用太陽光発電システムの設置
を目的とする地上権設定登記あり

物件 3

法地（約4m盛土）

地上権設定土地外に設置されている
可能性のある太陽光発電システム

534-4

縮尺約 1/800

(7枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



写真番号 4



令和 5年（ケ）第 40号
令和 7年 3月26日 受 命
令和 7年 5月19日 現地調査
令和 7年 5月20日 評 価
令和 7年 5月21日 提 出

水戸地方裁判所 龍ヶ崎支部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鈴木 信也

第1 評価額

一括価格	
金 4, 030, 000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 2, 010, 000円
物件3（土地）	金 2, 020, 000円

- 1 一括価格は、物件2～3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価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために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
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	

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2,3）

位 置 ・ 交 通	J R成田線「佐原」駅の北西方・道路距離約7,700m 「本新第3」停留所の北西方・約450m（徒歩約6分） （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	霞ヶ浦東南部の新利根川河口に干拓事業により形成された農家集落地域。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 60% 200% なし 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）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	北西：現況幅員約4.7m舗装市道（建築基準法第42条1項） 南西：現況幅員約2.3m未舗装市道（非建基法道路） ※いずれも水路が介在している。系統と連続性は普通程度。	
土地の利用状況等	産業用太陽光発電システムの設置を目的とする地上権設定登記がなされ、太陽光発電システム敷地の用途に使用している（抵当権に遅れる地上権であることを考慮して評価する）。※詳細は現況調査報告書の通り。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし ガス配管：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	①土壌汚染対策法・ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法・水質汚濁防止法・下水道法に基づく公開資料に基づく調査の範囲においては土壌汚染の存在等については特に確認出来なかった。ただし関係人等への聴取によると土壌汚染の存在等についてはその可能性を否定できない為、当該リスク要因については市場性修正に含めて評価する。 ②茨城県土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例に基づく許可を受けた履歴は確認出来なかった。 しかし関係人等への聴取や目視による現地調査の範囲において地下埋設物の存在等についてはその可能性を否定できない為、当該リスク要因については市場性修正に含めて評価する。 ③一部太陽光発電システムが隣接地（535番1）に越境して設置されている可能性が存するため、当該リスク要因については市場性修正に含めて評価する。 ④本新土地改良区内の土地については、農地以外の土地についても、経常賦課金等（令和7年度年額98,960円）の負担を要する。 ※賦課金等の滞納（令和7年5月19日時点：滞納額184,695円及び過怠金等7,576円）について買受人に請求するとの主張があるので、売却時までに滞納額等が増額する可能性をも考慮した減価率を乗じて評価を行う。 ⑤本新地区は霞ヶ浦水面より平均約1.5m低い為、浸水リスクに注意を要する。 ⑥産業用太陽光発電システムの設置を目的とする地上権設定登記がなされ（ただし抵当権設定登記に遅れる。）下記の地代の支払いについて覚書を締結している。※契約の詳細や履行状況等は現況調査報告書の通り。 契約期間 平成26年7月1日から30年 当初賃料 年額80万円 現行賃料 年額160万円 (平成29年4月以降:4月と10月に各80万円を24回) ⑦市道との間には水路が介在しているため、本件土地の利用に際しては水路の占有を必要とする。本新土地改良区での聴取によると、占有使用料は不要であるが、新たに水路の占有をする場合には、同改良区の同意が必要で、その際には事務手数料が1,000円必要との事である。なお市道との間に水路が介在していることは土地の個別的要因で考慮する。 ⑧水路介在に加えて高低差もある事から現実的には南東側の件外土地を利用せざるを得ないものと思慮するが、その場合件外土地所有者の同意を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2, 3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	4,900	0.17	4,945.00	1.00	4,120,000
3	4,900	0.17	4,958.00	1.00	4,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 稲敷(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,940\text{円/㎡} \times 99.2/100 \times 100/100.0 \times 100/121.3 = 4,900\text{円/㎡}$

◇時点修正：年率-1.00%を補正

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：環境条件+10.0 交通・接近条件+5.0 環境条件+5.0

イ 個別格差：物件2～3を一体として評価

画地条件(水路介在※実質無道路▲40 角地+5 規模▲30 間口・奥行の関係▲5
 高低差▲50) その他条件(地目格差▲20 賦課金の負担▲1)

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件2 1.00 物件3 1.00

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納賦課金等相当額（予想される増加分含む）の減価を考慮して評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
2	4,120,000	0.10	地上権	410,000
3	4,130,000	0.10	地上権	410,000

② 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) (2①ウ)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) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ \times カ$
2	4,120,000	-410,000		0.80	0.70	0.97	2,010,000
3	4,130,000	-410,000		0.80	0.70	0.97	2,020,000
一括価格（合計）							4,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：第4頁の各特記事項を考慮した。

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：賦課金等の滞納額及び売却までの増加を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 稲敷(県)-3

所 在：稲敷市八筋川字ト杭279番2

地 目：宅 地

価 格：5,940円／ m^2 （対前年変動率 -1.00%）

位 置：佐原、7000m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：674 m^2

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東4.7m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域

用途地域の指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：周辺に農地が多く見られる農家住宅が建ち並ぶ住宅地域

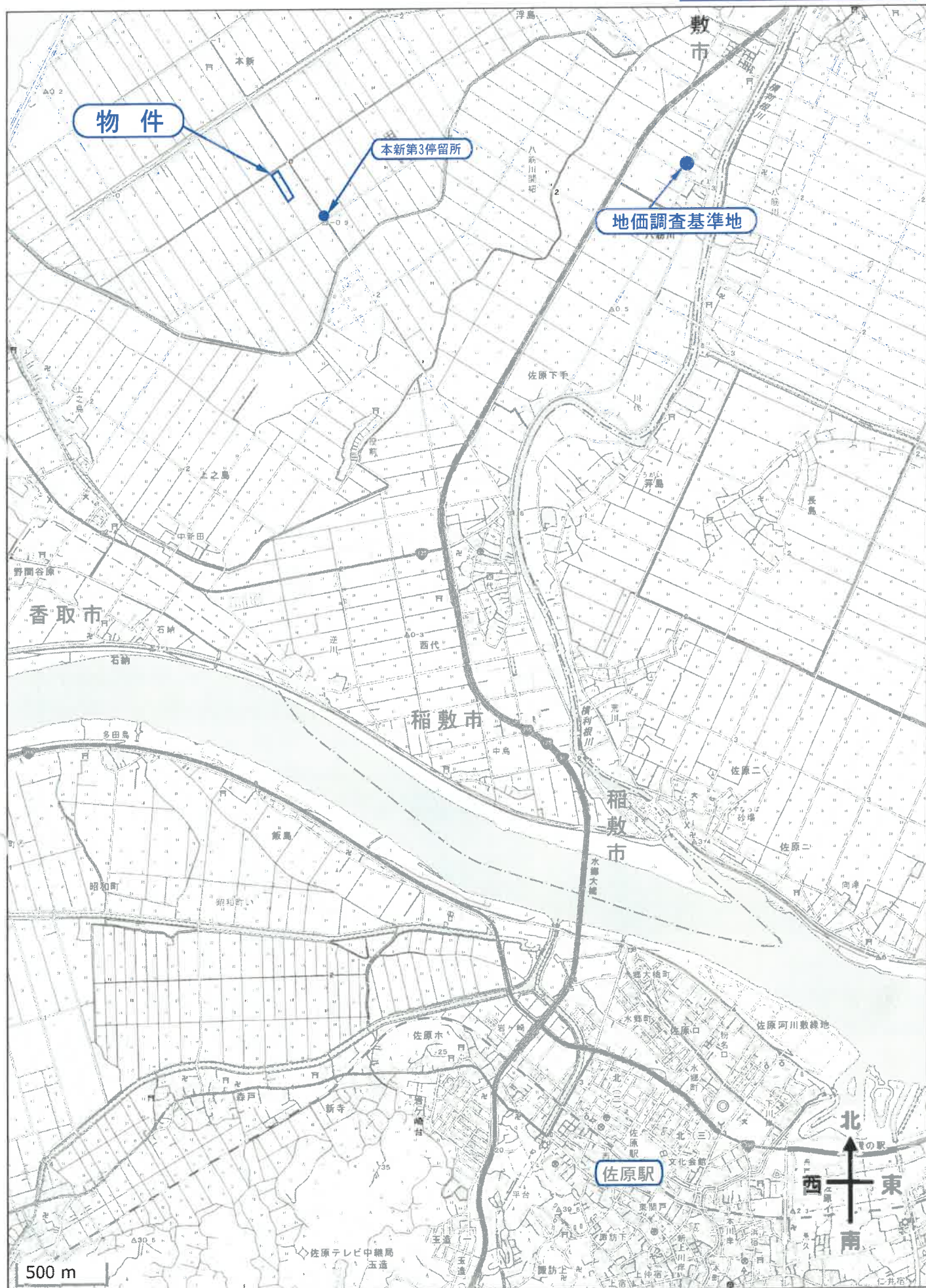
第7 附属資料

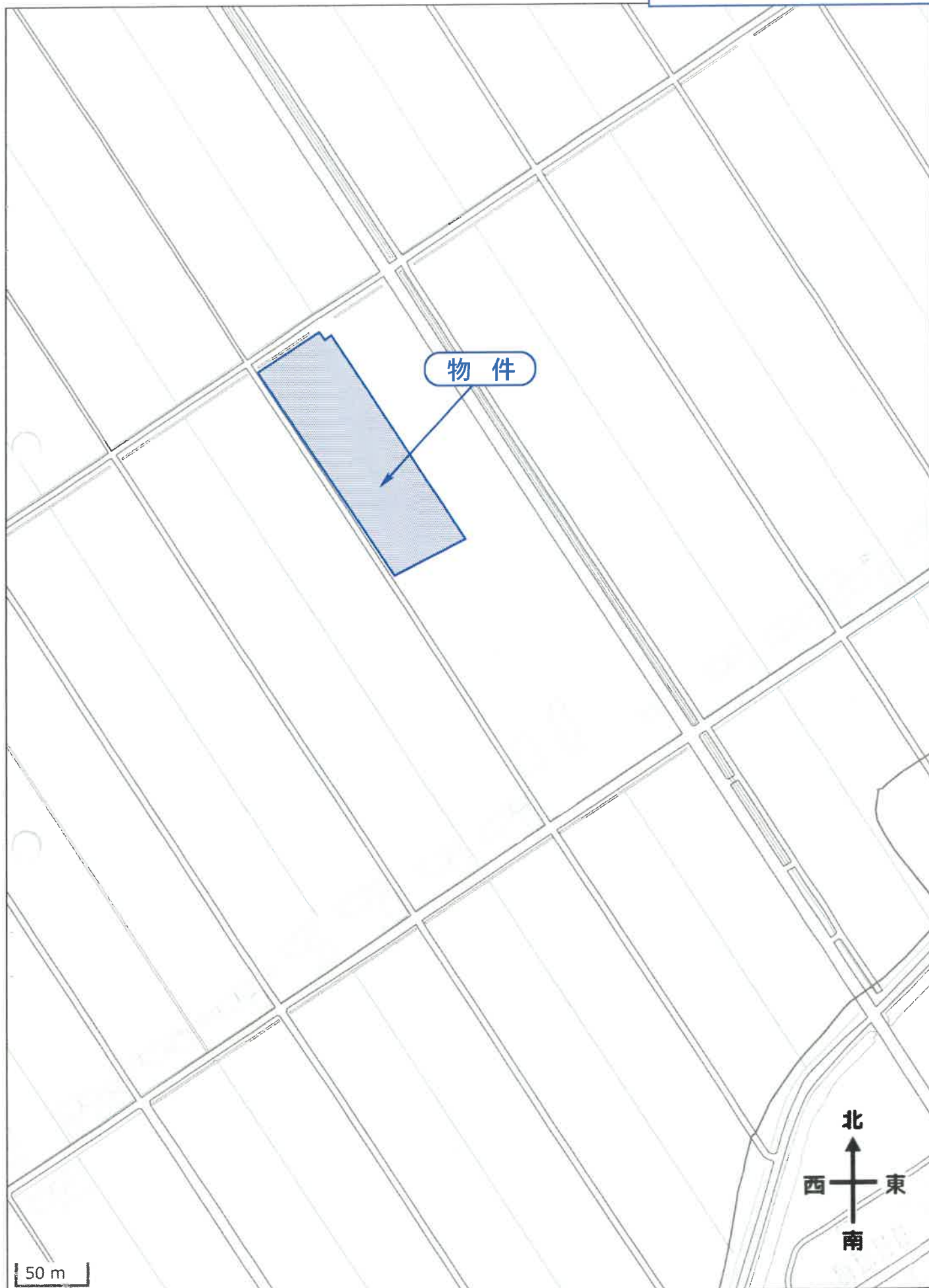
- 1 物件目録
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 公図写
- 5 測量図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

物 件 目 録

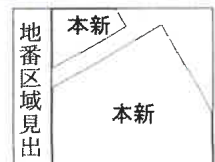
- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 稲敷市本新 |
| | 地 | 番 | 5 3 5 番 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 9 5 8 平方メートル |







(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。



請求部	所在	稲敷市本新				地番	535番2			
出力縮尺	1/1000	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50年10月8日				備付年月日 (原図)			補記事項		

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)

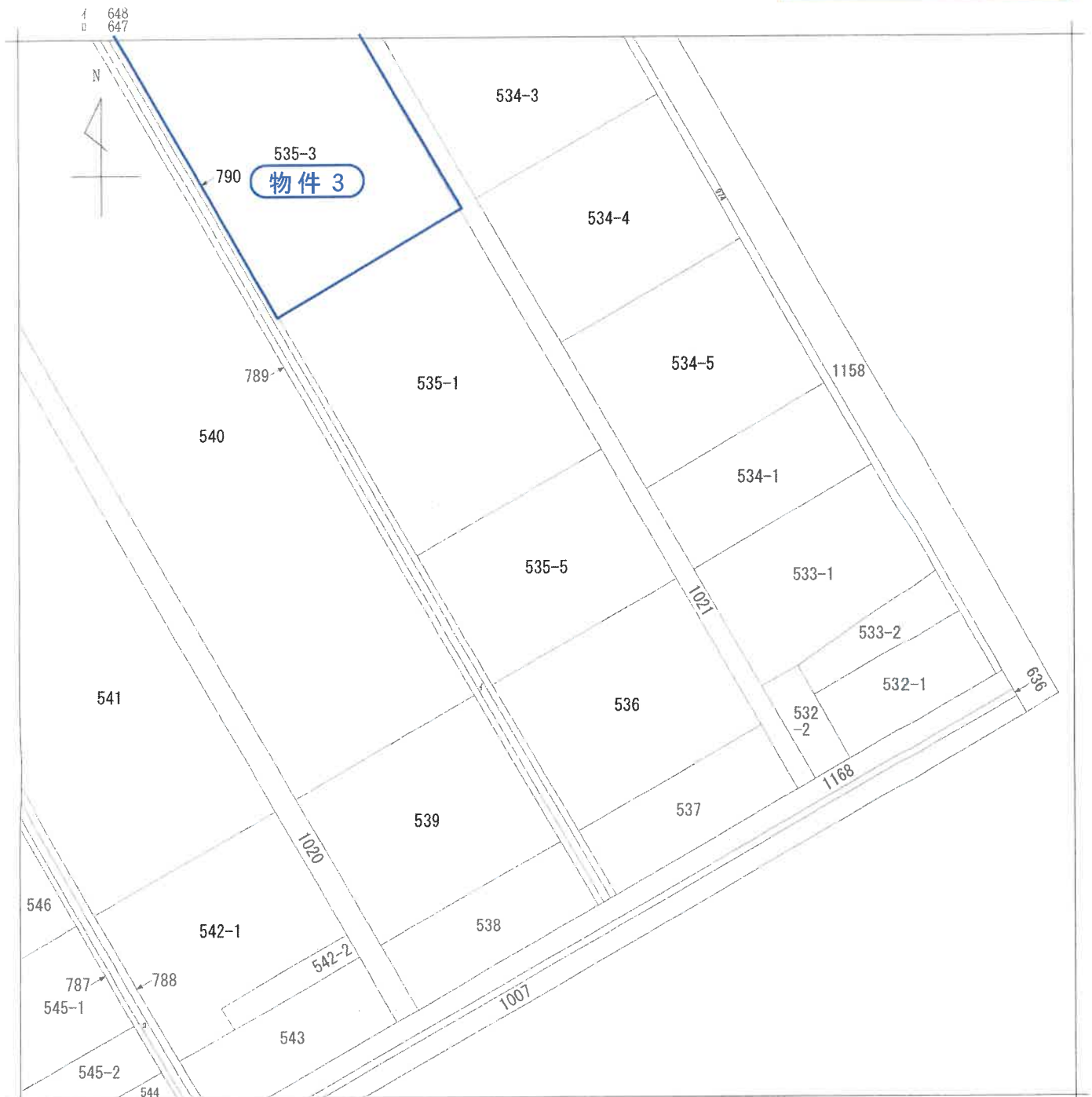
令和5年12月11日

水戸地方法務局鹿嶋支局

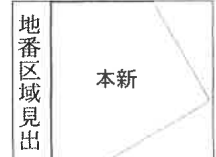
登記官

請求番号：10-2

(1/1)



(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。



請 求 部 分	所 在 稲敷市本新					地 番 535番5			
出 力 縮 小 率	1/1000	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50年10月8日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 項	

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12月11日

水戸地方法務局鹿嶋支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

測量図写

登記年月日：昭和44年1月29日

前 535-2 後 535-2-4 新 535-4、-2

地番 535-2

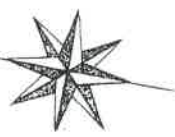
535-4

稲敷郡東村木新

稲敷市

整理番号 227653

A0詳細 S: 300



水路

540

535-2 ①

534

家 積 界

$$5395 \times (2445 + 2445) \div 2 = 13,1907 \text{ m}^2$$

物件 2

535-3

A 3をA 4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。

(水戸地方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和5年12月11日

水戸地方法務局龍崎支局

登記官

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

544.1.29

1/1000

縮尺

測量図写

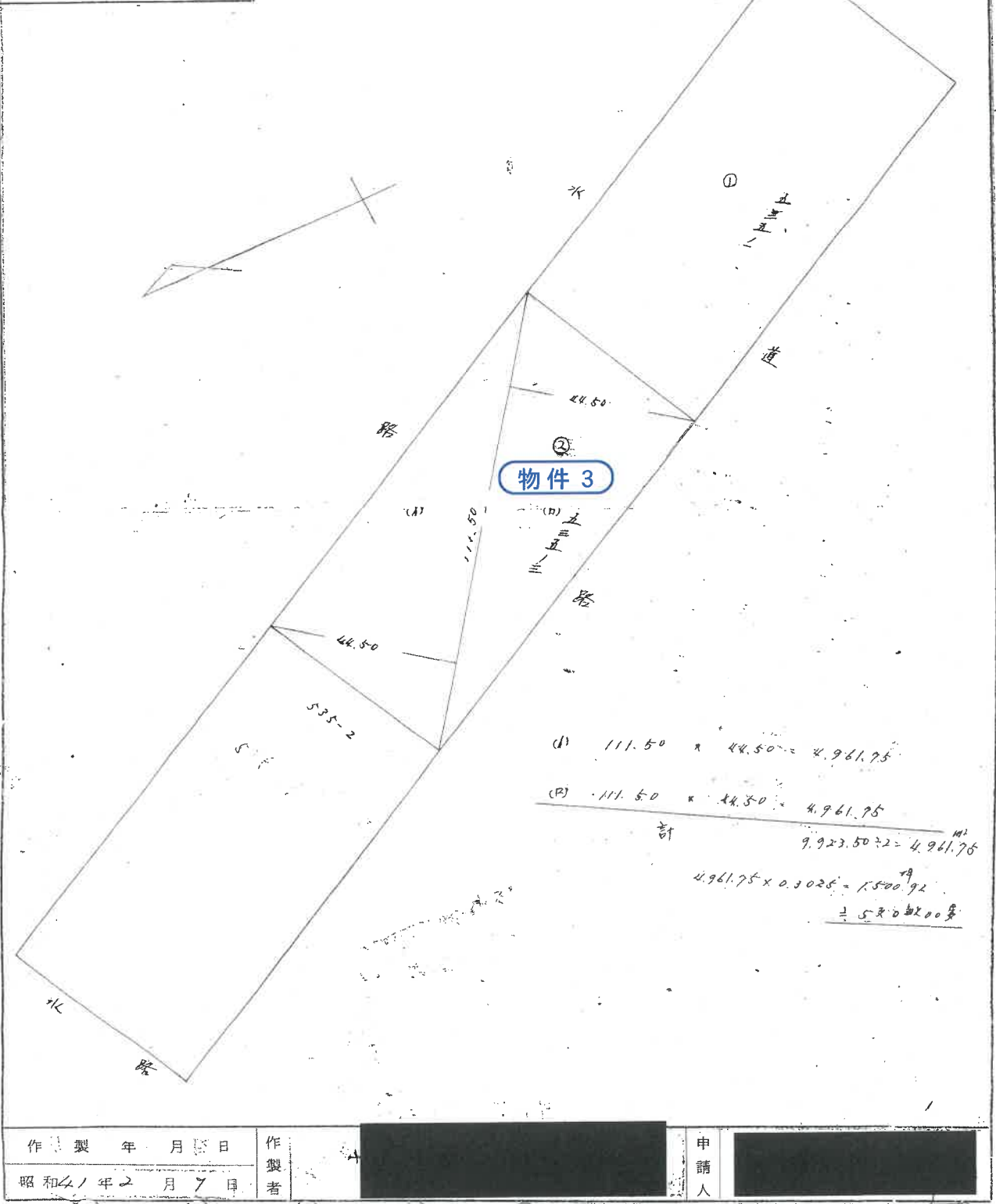
整理番号

前 535-1 後 535-1 新 535-1

地番 535-1

土地の所在 稲敷郡東村大字本新

縮尺 1/5000 縮尺 1/5000



227652

作製年 月 日

昭和41年2月7日

作製者

申請人

登記年月日：昭和41年2月11日

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。

(水戸地方法務局龍ヶ崎支局管轄)

令和5年12月11日

水戸地方法務局龍ヶ崎支局

登記官

A3をA4に縮小



540

現況幅員約2.3m市道(東)840号線
未舗装・非建基法道路
※水路(暗渠)含み市道認定

648 公衆用道路 720㎡ 稲敷郡東村

790 用悪水路 540㎡ 稲敷郡東村

1021 用悪水路 1800㎡ 稲敷郡東村

フェンス

535-2

物件 2

535-3

物件 3

フェンス

535-1

534-2

535-4 (高压線鉄塔用地)

雑種地 13㎡ 東京電力パワーグリッド(株)

534-3

固定価格買取制度に基づく
再生可能エネルギー発電事業の認定発電設備
区分: 太陽光発電設備
名称: 稲敷発電所10
設備ID: AE94206C08
発電出力: 49.5kw

※産業用太陽光発電システムの設置
を目的とする地上権設定登記あり

法地(約4m盛土)

地上権設定土地外に設置されている
可能性のある太陽光発電システム

534-4

縮尺約 1/800