

売却区分 番 号	筑7-9	入札日時	令和8年1月22日 午後1時15分から午後2時00分まで																	
見積価額		4,750,000 円	公売保証金	480,000円																
財産の表示 別紙不動産目録のとおり																				
物 件 の 位 置	JR水戸線「玉戸」駅の南西方約850m(道路距離) 北関東自動車道「桜川筑西」I. C. の南西方約17km(道路距離)																			
公法上の規制	<div>・市街化調整区域、用途指定無し</div> <div>・指定建蔽率60%(基準建蔽率も同じ)、指定容積率200%(基準容積率も同じ)</div> <div>・区域指定(34条11号区域)</div> <table><tr><td>種別</td><td>用途制限</td><td>主な制限内容</td></tr><tr><td>11号区域 1種集落</td><td>・第1種低層住居専用地域 ・第2種低層住居専用地域 ・事務所・作業所(200㎡以下)</td><td>・最低敷地面積300㎡以下 ・建築物の高さ10m以下 ・建蔽率60%以下・容積率200%以下</td></tr></table> <div>・既存宅地の確認</div> <table><tr><td>確認年月日</td><td>平成2年3月1日</td></tr><tr><td>確認番号</td><td>第13号</td></tr><tr><td>確認を受けた土地の所在地</td><td>筑西市玉戸字山ヶ島1856番1、1857番1</td></tr><tr><td>面積</td><td>826.63㎡</td></tr><tr><td>用途</td><td>住宅展示場及び管理事務所</td></tr></table> <div>・建物建築の可否</div> <div>筑西市宅地開発課によると、区域指定に該当することから基準に適合すれば対象建物の使用又は再建築は可能とのことである。過去に取得した既存宅地の確認を利用する場合は、確認を受けた土地に対して本件土地はその一部のみであり、申請した用途も特殊であることから、対象建物の使用又は再建築にあたっては疑義が生じている。</div> <div>いずれも市街化調整区域内の規制を受けるため、正確には筑西市宅地開発課と協議が必要となる。</div>				種別	用途制限	主な制限内容	11号区域 1種集落	・第1種低層住居専用地域 ・第2種低層住居専用地域 ・事務所・作業所(200㎡以下)	・最低敷地面積300㎡以下 ・建築物の高さ10m以下 ・建蔽率60%以下・容積率200%以下	確認年月日	平成2年3月1日	確認番号	第13号	確認を受けた土地の所在地	筑西市玉戸字山ヶ島1856番1、1857番1	面積	826.63㎡	用途	住宅展示場及び管理事務所
	種別	用途制限	主な制限内容																	
	11号区域 1種集落	・第1種低層住居専用地域 ・第2種低層住居専用地域 ・事務所・作業所(200㎡以下)	・最低敷地面積300㎡以下 ・建築物の高さ10m以下 ・建蔽率60%以下・容積率200%以下																	
	確認年月日	平成2年3月1日																		
	確認番号	第13号																		
	確認を受けた土地の所在地	筑西市玉戸字山ヶ島1856番1、1857番1																		
	面積	826.63㎡																		
	用途	住宅展示場及び管理事務所																		
	接道状況	北側：幅員約17m舗装国道「50号線」(建築基準法第42条第1項1号) 上記に概ね等高に下記道路拡幅用地を介して接面する中間画地  北側国道は都市計画道路「2・2・33小田林・蓮沼線(計画幅員25m)」として事業決定されており、下館バイパスの4車線化に向けて用地買収が行われている。 対象地については令和5年に幅員約5mが買収・分筆済み(地番857番7 所有者：茨城県土地開発公社持分10分の6・国土交通省：持分10分の4)であり、道路拡幅用地として保有されている。 周辺では未買収の箇所も見られ、工事の開始時期及び道路としての供用開始時期は未定である。																		
	物 件 の 概 況	地勢：概ね平坦 間口：約18m、奥行：約18m(北側国道に対して) 形状：正方形地 地盤：概ね普通																		
使 用 状 況 等	西側隣接地である地番1856番1の所有者は本件所有者と同一人であり、隣接地の出入りにおいて本件土地を利用している状況。																			
一括換価について	本件は、国税徴収法第89条第3項の規定により、一括換価の方法にて実施します。																			
特 記 事 項	<div>・公共上水道：整備済※</div> <div>・公共下水道、都市ガス：未整備</div> <div>※ 筑西市水道課によると、北側国道には本管の埋設がなく、西方の市道に埋設してある本管から本件対象外の地番1856番1を介して接続している模様であるが詳細は不明である。</div> <div>また、東側隣接地である地番1858番1が本件土地を介して上水道を引き込んでいる模様であるが、本件土地における埋設の状況は不明である。</div> <div>・本物件は、インボイス発行対象ではありません。</div>																			
注 意 事 項	<div>公売は現況有姿により行うものであるため、次の一般的事項を十分ご理解の上、公売へご参加ください。</div> <div>1. 公売財産の面積等は、公簿上によるものです。あらかじめその現況及び関係公簿等を確認してください。</div> <div>2. 公売財産の種類又は品質について不適合があっても、執行機関(筑西市)は担保責任を負いません。</div> <div>3. 執行機関(筑西市)は、公売財産の引渡しの義務を負わないため、使用者又は占有者に対して明渡しを求める場合や不動産内にある動産の処理などはすべて買受人の責任において行うことになります。</div> <div>4. 本物件は現状有姿による引渡しとなります。引渡し後は買受人の責任において、隣接地所有者と土地の境界確定を行う必要があります。また、接面道路(私道)の利用については、道路所有者と協議してください。</div> <div>5. 土壌汚染やアスベストなどに関する専門的な調査は行っておりません。</div>																			

## 不動産目録

- |    |                         |                        |  |
|----|-------------------------|------------------------|--|
| 1) | 所<br>地<br>地<br>地        | 在<br>番<br>目<br>積       | 筑西市玉戸字山ヶ島<br>1857番1<br>宅地<br>328. 24m <sup>2</sup>   |
| 5) | 所<br>家屋番<br>種<br>構<br>床 | 在<br>号<br>類<br>造<br>面積 | 筑西市玉戸字山ヶ島 1857番地1<br>1857番1の2<br>事務所<br>木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建<br>1階 128. 00m <sup>2</sup><br>2階 56. 00m <sup>2</sup> |

以下余白

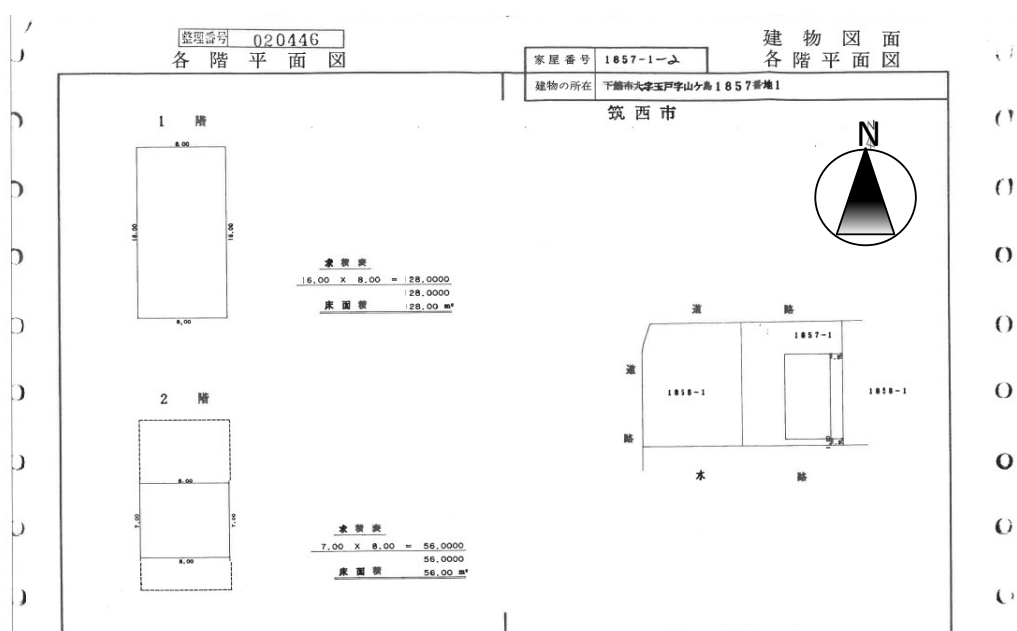
売却区分番号

筑7-9

所在図①



所在図②



売却区分番号

筑7-9

所在図(航空写真)



建物外観(北西方から撮影)





売却区分番号

筑7-9

建物外観（北東方から撮影）



建物外観（東側から撮影）





売却区分番号

筑7-9

建物内部(1階)



建物内部(1階)



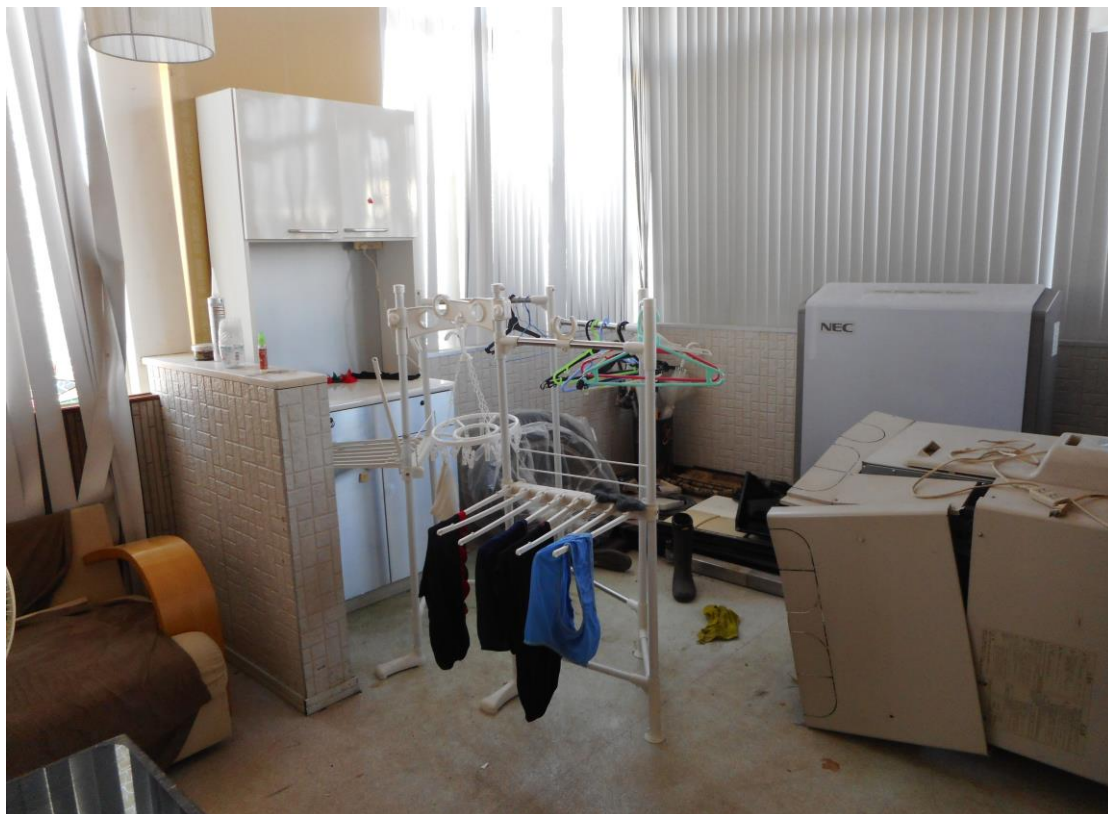
売却区分番号

筑7-9

建物内部(1階)



建物内部(1階)





売却区分番号

筑7-9

建物内部(2階)



建物内部(2階)





売却区分番号

筑7-9

建物内部(2階)



建物内部(2階)

