

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 4日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 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 8年 5月 8日 午前 8時30分 ^{9時00分} から 令和 8年 5月 15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月 22日 午前 10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 10日 午前 10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月 25日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 26日 午後 5時00分 ^{4時30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, 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 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 3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 目 録

- ☆6 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 238番
地 目 田
地 積 2024平方メートル
- ☆7 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 239番
地 目 田
地 積 553平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武 井 淳 子

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6, 7】

Eが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6, 7】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 6 | 所 | 在 | 水戸市吉沼町字沼内 |
| | 地 | 番 | 238番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2024平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 水戸市吉沼町字沼内 |
| | 地 | 番 | 239番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 553平方メートル |



令和6年(ケ)第153号

(物件6, 7)

令和6年11月6日受理

令和7年1月22日提出

(評価人 立川伸光)

現況調査報告書

水戸地方裁判所

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

6 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 238番
地 目 田
地 積 2024平方メートル
所有者 A

7 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 239番
地 目 田
地 積 553平方メートル
所有者 A

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6, 7
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田 (物件6, 7)
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"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が 田 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"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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 checked="" 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

(2枚目)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件 6, 7 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> E	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(Aの母))の陳述 / ■農地等の現況に係る照会に対する回答書の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年7月20日	
最初の契約等	契約日	令和3年7月ころ
	期間	令和3年7月20日から令和13年7月31まで10年12日間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	(物件6, 7及び水戸市吉沼町字沼内245番の土地を合わせて) 毎年 米6俵 (米の収穫時期に当年分払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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)

その他の事項

■ 物件 6, 7 に係る水戸市農業委員会による「農地等の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の要旨は次のとおり。

現況地目：農地

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：農振地域内（農用地区域内）

利用権設定あり（耕作者：E、使用開始日及び公告日：R3. 7. 20、期間：10年（R13. 7. 31 まで）

千波湖土地改良区該当

買受適格証明書の要否：要

■ 物件 6 に係る千波湖土地改良区による回答の要旨は次のとおり。

経常賦課金（前期）年額 4,756 円 納期限：4月30日 滞納の有無：無

経常賦課金（後期）年額 4,756 円 納期限：10月31日 滞納の有無：無

千波湖維持区 年額 6,274 円 納期限：4月30日 滞納の有無：無

■ 物件 7 に係る千波湖土地改良区による回答の要旨は次のとおり。

経常賦課金（前期）年額 1,300 円 納期限：4月30日 滞納の有無：無

経常賦課金（後期）年額 1,299 円 納期限：10月31日 滞納の有無：無

千波湖維持区 年額 1,714 円 納期限：4月30日 滞納の有無：無

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの母)	<ol style="list-style-type: none">1 物件6, 7はEさんに貸しています。2 Eさんの住所などは分かりません。3 地代は物件6, 7及び水戸市吉沼町字沼内2 4 5番の土地を合わせて1年あたり米6俵で、収穫時期に当年度分の地代として貰っています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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 本物件には農業委員会に届けられた利用権が設定されている。
- 3 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

(6枚目)

(調査経過用)

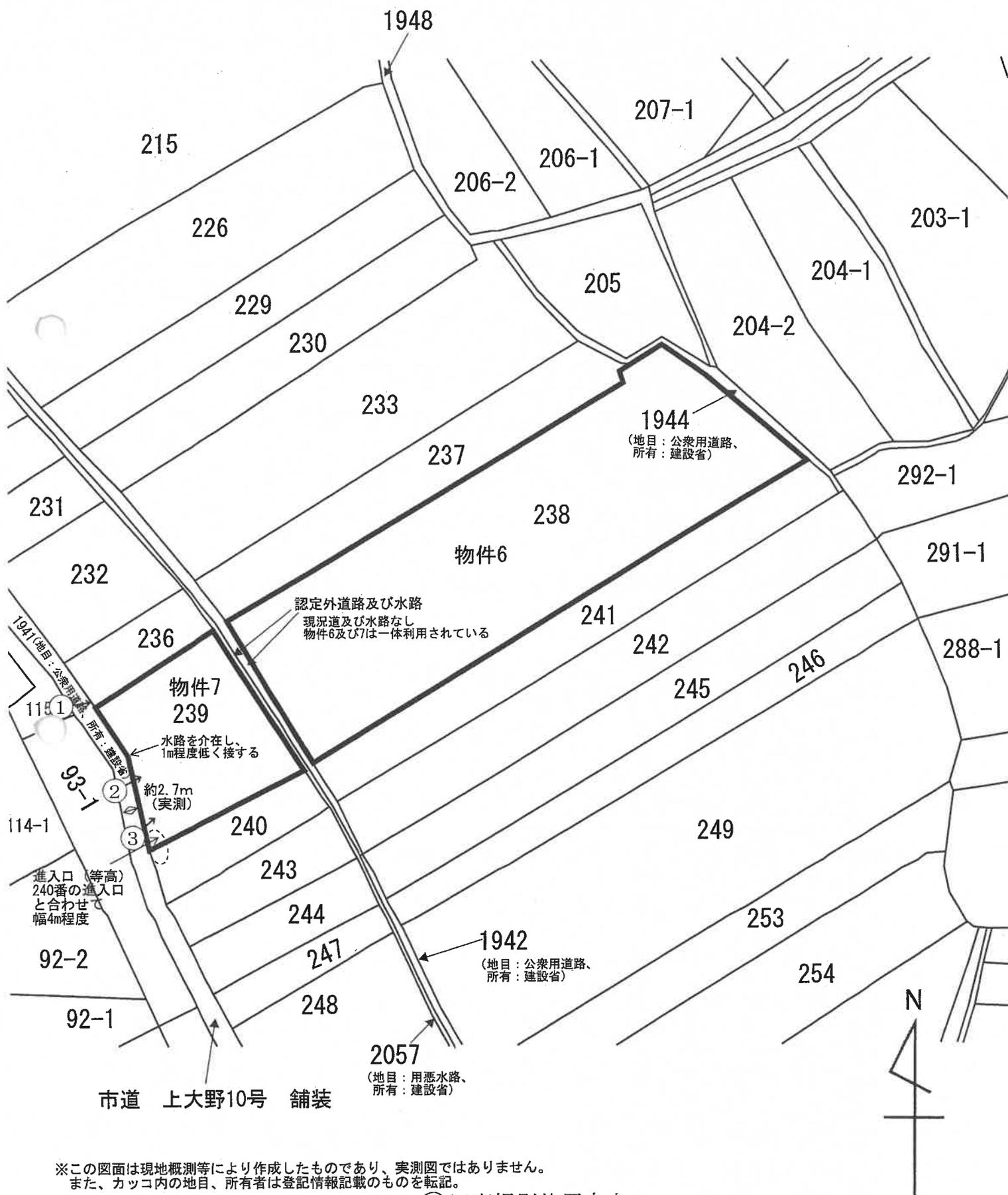
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月6日(水)	当 庁	■水戸市役所に公課証明書・家屋平面図・地番集成図の送付嘱託(郵送) ■水戸市農業委員会に照会書を送付
令和6年11月12日(火) 11:35-11:38	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和6年11月15日(金)	当 庁	■Aに照会書送付
令和6年12月2日(月) 14:30-14:35	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Bから聴取 ■評価人同行
令和6年12月19日(木)	当 庁	■千波湖土地改良区に照会書を送付
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(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。		
<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

(7枚目)

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第153号
(物件6、7)



※この図面は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。
また、カッコ内の地目、所有者は登記情報記載のものを転記。

←○写真撮影位置方向
(8枚目)

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



(10枚目)

令和 6年（ケ）第 153号
（物件 6、7）
令和 6年11月 6日 受 命
令和 6年12月 2日 現地調査
令和 7年 1月 1日 評 価
令和 7年 1月22日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書
（物件 6、7）

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件6 (土地)	金 5 2 0 , 0 0 0 円
物件7 (土地)	金 1 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、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
6	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
7	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
水戸市農業委員会の回答書によると、現況地目は農地に該当しており、買受適格証明書を要する。			

物 件 目 録

6 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 238番
地 目 田
地 積 2024平方メートル
所有者 A

7 所 在 水戸市吉沼町字沼内
地 番 239番
地 目 田
地 積 553平方メートル
所有者 A

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6, 7）

位置・交通	物件6, 7 鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「東水戸」駅北西方道路距離約1.2km 最寄バス停「三角田」停留所北方道路距離約0.5km (徒歩約7分)	
付近の状況	那珂川沿いに、農地、農家住宅等が混在して広がる地域である。	
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 建ぺい率 容積率 農振法上の規制	市街化調整区域 指定60% 指定200% 農振地域内農用地区域内(特記事項参照)
画地条件 (規模、形状等)	物件6, 7 地積 : 2,577.00㎡ 間口 : 約24.0m 奥行 : 約102.0m~115.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と水路を介し約1m程度低く接する(進入路部分は道路と概ね等高に接し、物件7側に傾斜)。 接面道路との関係: 二方路	
自然的条件	物件6, 7 地勢 : ほぼ平坦 日照 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易: 普通	
接面道路	物件6, 7 南西約2.7m舗装市道 北東約2.0m未舗装道路(公図幅員) 介在約2.0m未舗装道路(公図幅員) ※現況なし	
土地の利用状況及び隣地の状況等	賃借人が現況田の状態での耕作し占有している。 ※賃借権の内容については、特記事項及び現況調査報告書参照。 なお、上記賃借権は抵当権に劣後するが、買受人の保護を考慮して占有減価を施している。	

特 記 事 項	<p>①水戸市農業委員会からの回答の要旨は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況地目：農地 ・転用許可等の有無：無（許可を得る必要のない案件である） ・農振法関係：農振地域内農用地区域内 ・買受適格証の要否：要 ・農業経営基盤強化促進法による利用権設定あり※（1 耕作者：E、2 使用開始日R3. 7. 20, 3 公告日R3. 7. 20, 4 期間10年（R13. 7. 31まで）※利用権の詳細については、現況調査報告書参照。 ・千波湖土地改良区該当（賦課金及び滞納の状況については現況調査報告書参照）。 <p>②現地調査時点において、物件6及び7の間には法定外公共物（道路及び水路。いわゆる赤道及び青道）が存するが、これらの現況はなく、物件6及び7は一体として利用されている。</p> <p>③水戸市洪水ハザードマップにおいて那珂川の浸水想定区域に該当している。また、当該ハザードマップにおいて、令和元年10月台風第19号により浸水した区域（この区域は、航空写真をもとに判定したとのこと）に該当している。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

物件6, 7 (土地)

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有 減価 修正 ウ	地積 (㎡) エ	共有持分 割合 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
6	410	0.950	0.95	2,024.00		0.70	520,000
7	410	0.950	0.95	553.00		0.70	140,000

ア 標準画地価格

耕作目的による売買取引事例（農地法3条取引）から当地域の標準農地を比準して、上記のとおり、標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：法定外公共物介在▲5

ウ 占有減価修正：0.95

エ 地積：登記記載の地積。

オ 建付減価：必要なし

カ 共有持分割合：必要なし

キ 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。

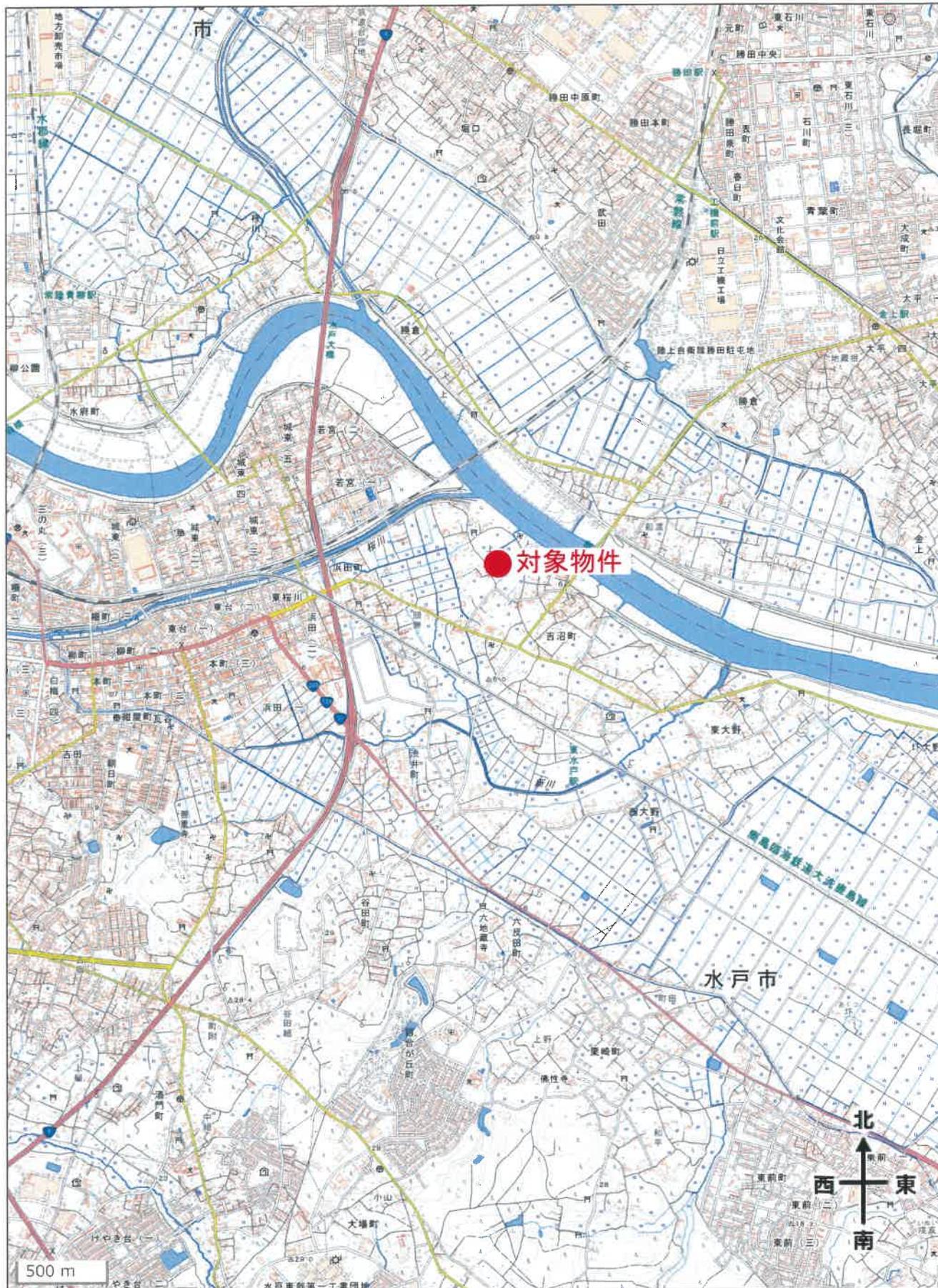
第6 附属資料

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

以 上

物件位置図

令和6年(ケ)第153号
(物件6、7)

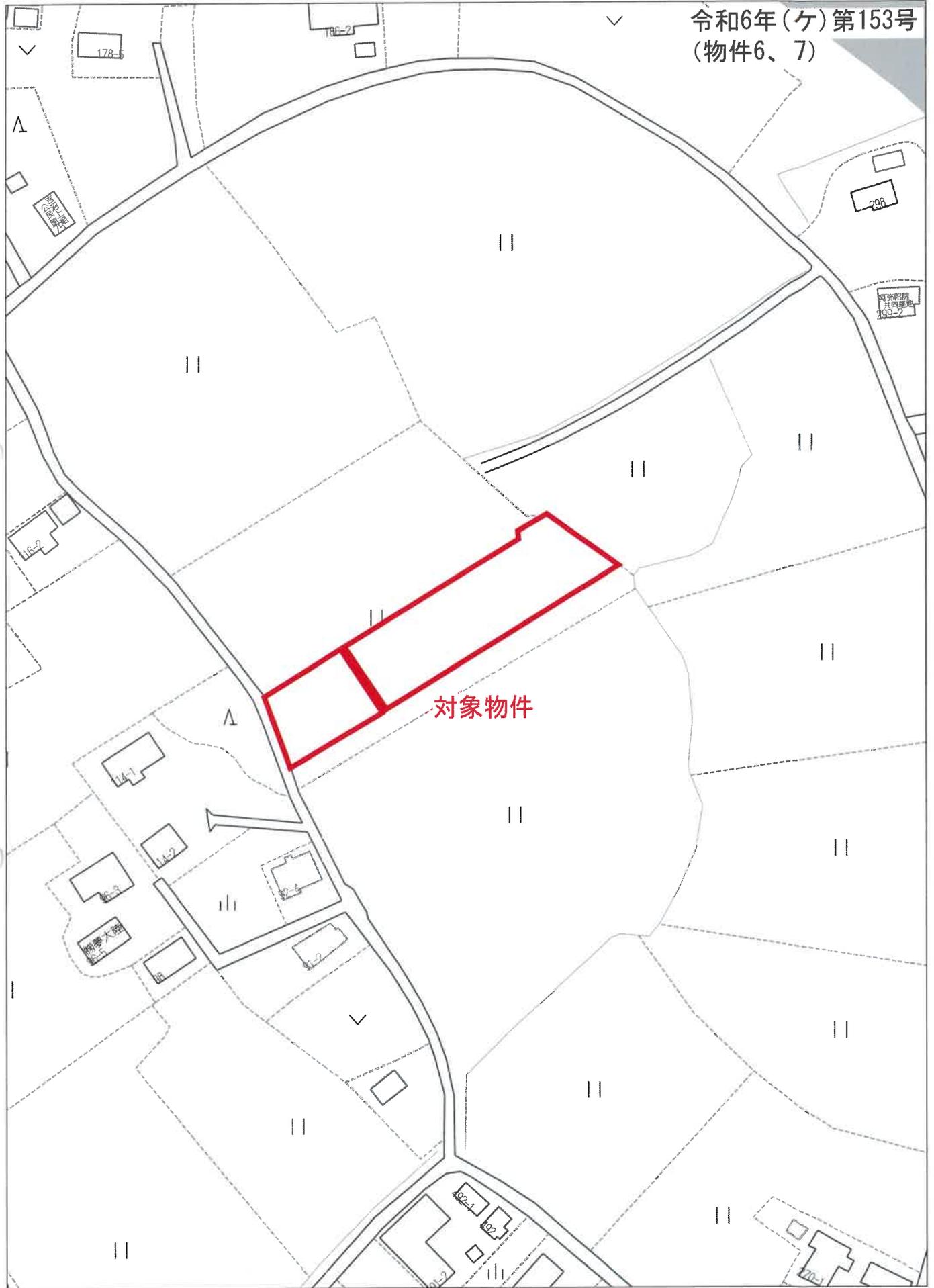


S=1 : 30,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

令和6年(ケ)第153号
(物件6、7)



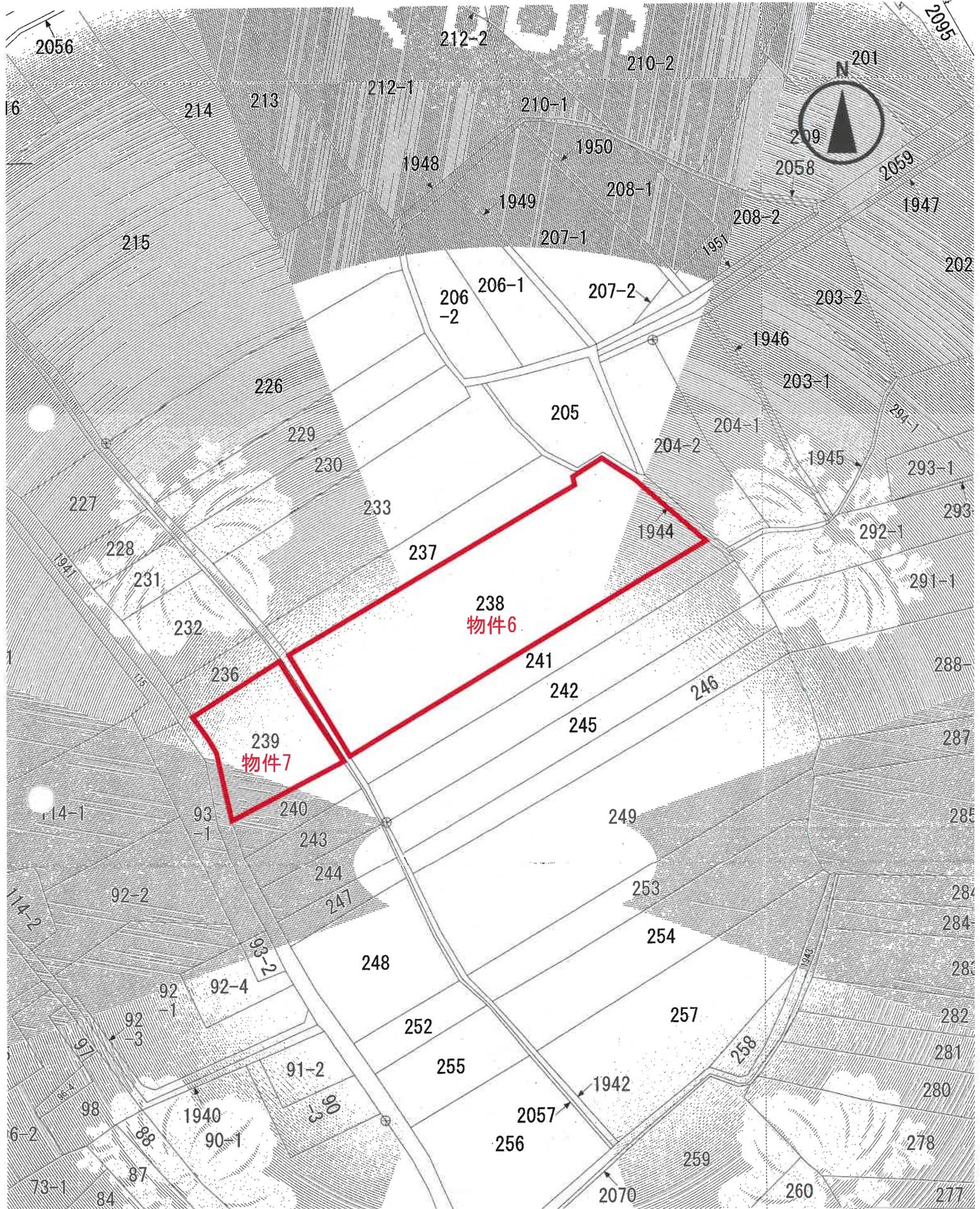
60m

1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和6年(ケ)第153号
(物件6、7)



S = 1/1,000

