

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 3日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 9月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月18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11月 6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 9月24日 午前 9時00分から 令和 8年 9月25日 午後 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 6月 3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

- ☆1 所 在 行方市行方字行方
地 番 2429番
地 目 田
地 積 1419平方メートル
- ☆2 所 在 行方市行方字行方
地 番 2430番
地 目 田
地 積 1460平方メートル
- ☆3 所 在 行方市行方字行方
地 番 2431番
地 目 田
地 積 2231平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月10日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

- ・麻生西部土地改良区で賦課金の徴収が予定されている。
- ・麻生西部土地改良区で賦課金の滞納あり。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 | 番 | 2429番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1419平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 | 番 | 2430番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1460平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 | 番 | 2431番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2231平方メートル |



令和7年(ケ)第103号
(物件1～3)

令和7年8月15日受理

令和7年10月31日提出

(評価人 河村直行)

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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|--------------------------------------|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字行方
2429番
田
1419平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字行方
2430番
田
1460平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 行方市行方字行方
2431番
田
2231平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B弁護士(亡A相続 財産清算人)	1 本件不動産は誰にも貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 現況調査時において本件土地は耕作されていない様子だった。
- 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

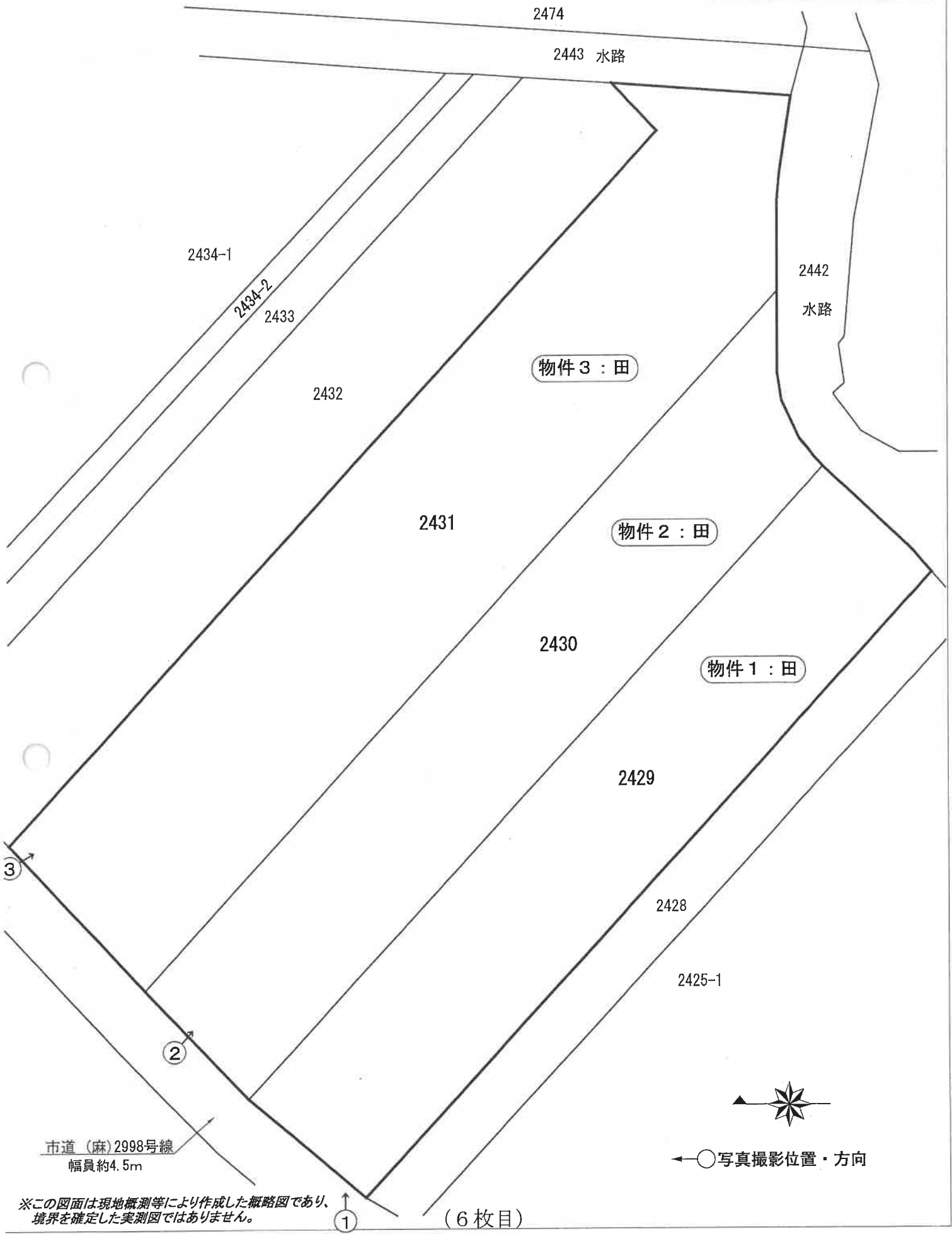
(4枚目)

(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7年8月15日(金)	当 庁	■行方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)
令和7年8月18日(月)	当 庁	■行方市農業委員会に照会書送付
令和7年8月25日(月) 12:30-12:35	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影
令和7年8月26日(火)	当 庁	■相続財産清算人から聴取(電話)
令和7年9月9日(火) 15:40-15:50	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和7年9月19日(金)	当 庁	■麻生西部土地改良区に照会書送付
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

(5枚目)



市道(麻)2998号線
幅員約4.5m



←○写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

写真番号 1



写真番号 2



写真番号 3



(8枚目)

令和7年(ケ)第103号

令和7年8月15日 受命

令和7年9月9日 現地調査

令和7年10月16日 評価

令和7年10月26日 提出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

(物件1～3)

評価人 不動産鑑定士

河村直行 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,280,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 360,000 円
物件2 (土地)	金 360,000 円
物件3 (土地)	金 560,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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）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
1	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
2	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
3	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
番号	特記事項		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1 | 所 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 番 | 2429番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1419平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 番 | 2430番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1460平方メートル |
| 3 | 所 在 | 行方市行方字行方 |
| | 地 番 | 2431番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2231平方メートル |

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1～3）

位置・交通	<p>最寄り鉄道駅：鹿島臨海鉄道・大洗鹿島線「大洋」駅 駅からの方向・距離：南西方へ 約 17 km（道路距離） 最寄りバス停留所：－</p>	
付近の状況	<p>土地改良済みの農地が広がる地域。 今後、格別の変動要因はない。</p>	
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)	<p>都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他の規制</p>	<p>非線引都市計画区域 用途地域の指定なし － － 農業振興地域内・農用地区域内</p>
画地条件 (形状・規模等)	<p>規模：5,110㎡(登記地積)、形状：やや不整形地 北西側で市道に接面し、南東側は水路に隣接、道路より約0.5m低い。 土地の形状、接道状況等々は添付の「土地建物位置関係図」のとおりであり、現況地積は登記地積と概ね一致する。</p>	
自然的条件	<p>地 勢 : 普通程度 日 照 : 普通程度 水 量 : 普通程度 土壌の肥沃度 : やや劣る 耕作の難易 : やや劣る</p>	
接面道路 の状況	道路の種類 : 市道に接面	
	幅員・系統 : 約 4.5 m 系統及び連続性は普通程度	
	舗装の有無 : アスファルト舗装有り	
	側道・背面道 : なし	
現況利用状況	休耕状態にある田地で占有状況の詳細は現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>農地等の現況等に係る照会に対する行方市農業委員会の回答は農地であり、買受けにあたり買受適格証明書の交付を得る必要がある。 麻生西部土地改良区内に存する農地であるが、現況調査報告書記載のとおり、経常賦課金（10アール当たり8,000円）は年額 40,880円で、調査日現在、61,780円の滞納額（延滞金等を含む）がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1～3）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	400	0.950	1,419	540,000
2	400	0.950	1,460	550,000
3	400	0.950	2,231	850,000

ア 標準画地価格

同種農地（土地改良済の田地）の取引事例等を参考として上記のとおり査定した。

イ 個別格差：（画地条件）形状 -5.0% (0.950)

ウ 地 積：登記数量を採用

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市 場 性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ)
1	540,000	1.00	1.00	0.70	0.94	360,000
2	550,000	1.00	1.00	0.70	0.94	360,000
3	850,000	1.00	1.00	0.70	0.94	560,000
一 括 価 格 (合計)						1,280,000

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

ウ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

エ 競売市場修正：第2 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。

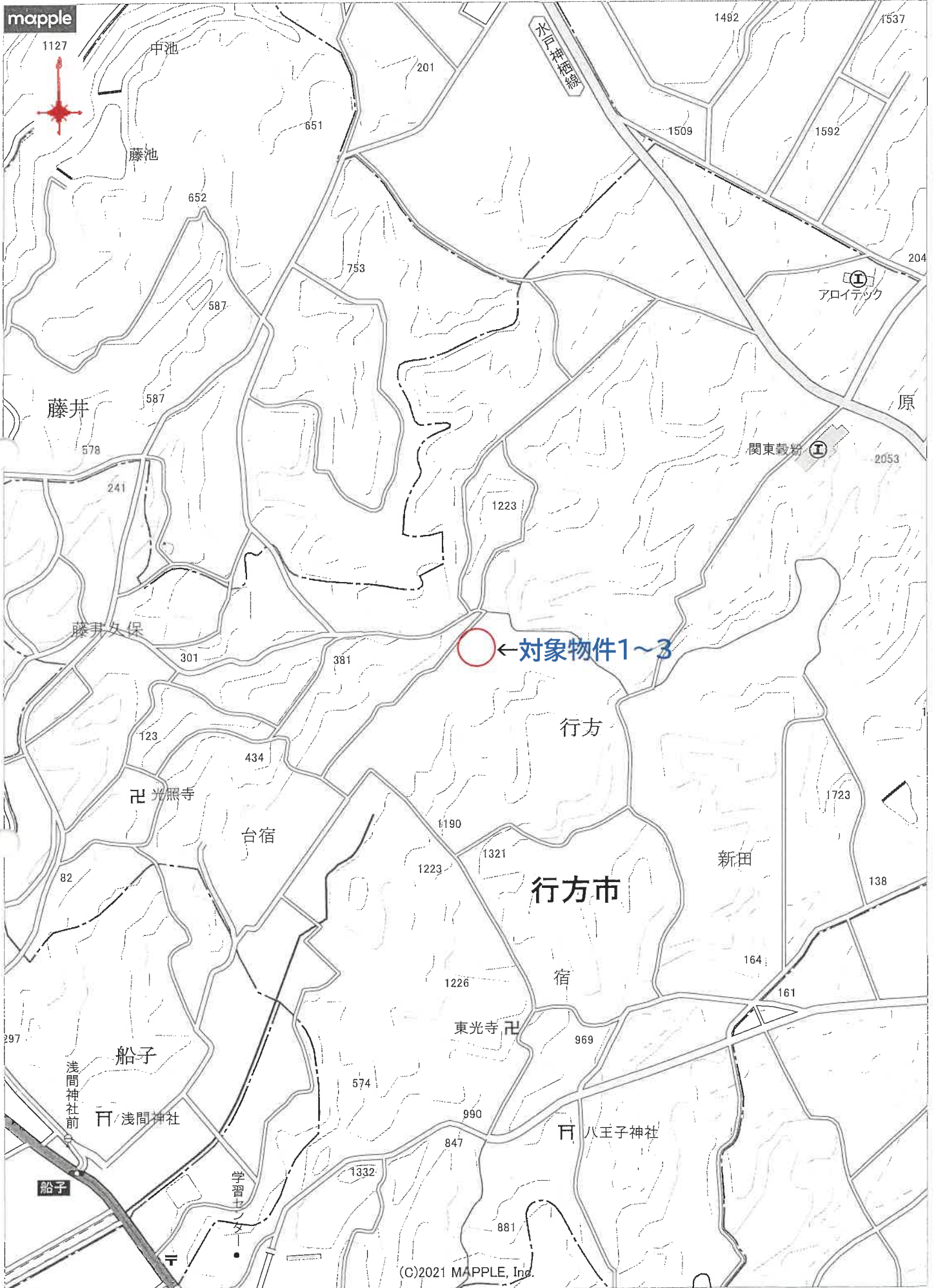
オ その他の控除減価：（物件1～3）土地改良区賦課金の滞納額相当額の減価を行った。

第6 附属資料の表示

- 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



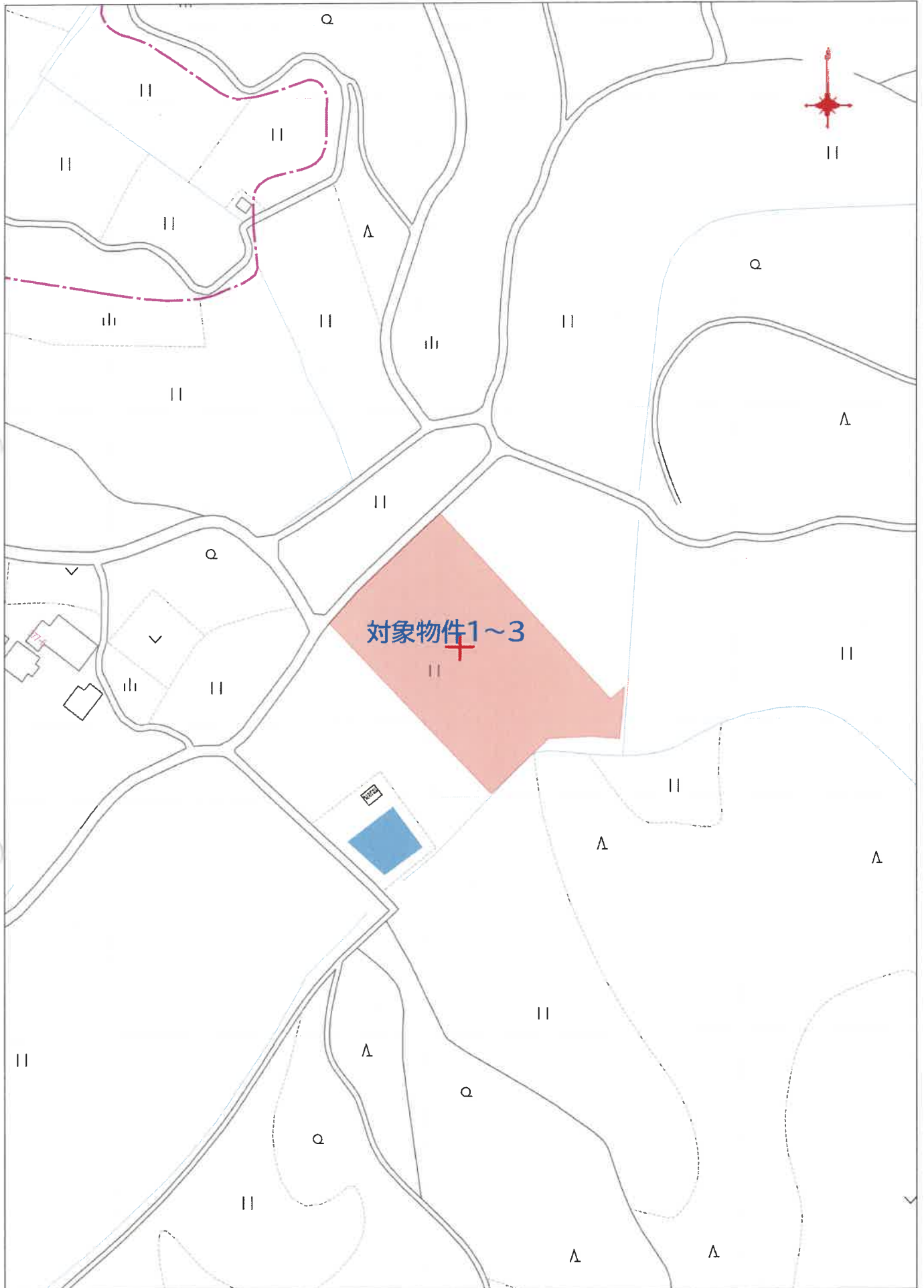
1 : 10,000 相当

(株)マッブル/スーパーマッブル・デジタル

(縮尺 1:10,000)

地図上の1センチは約100メートル

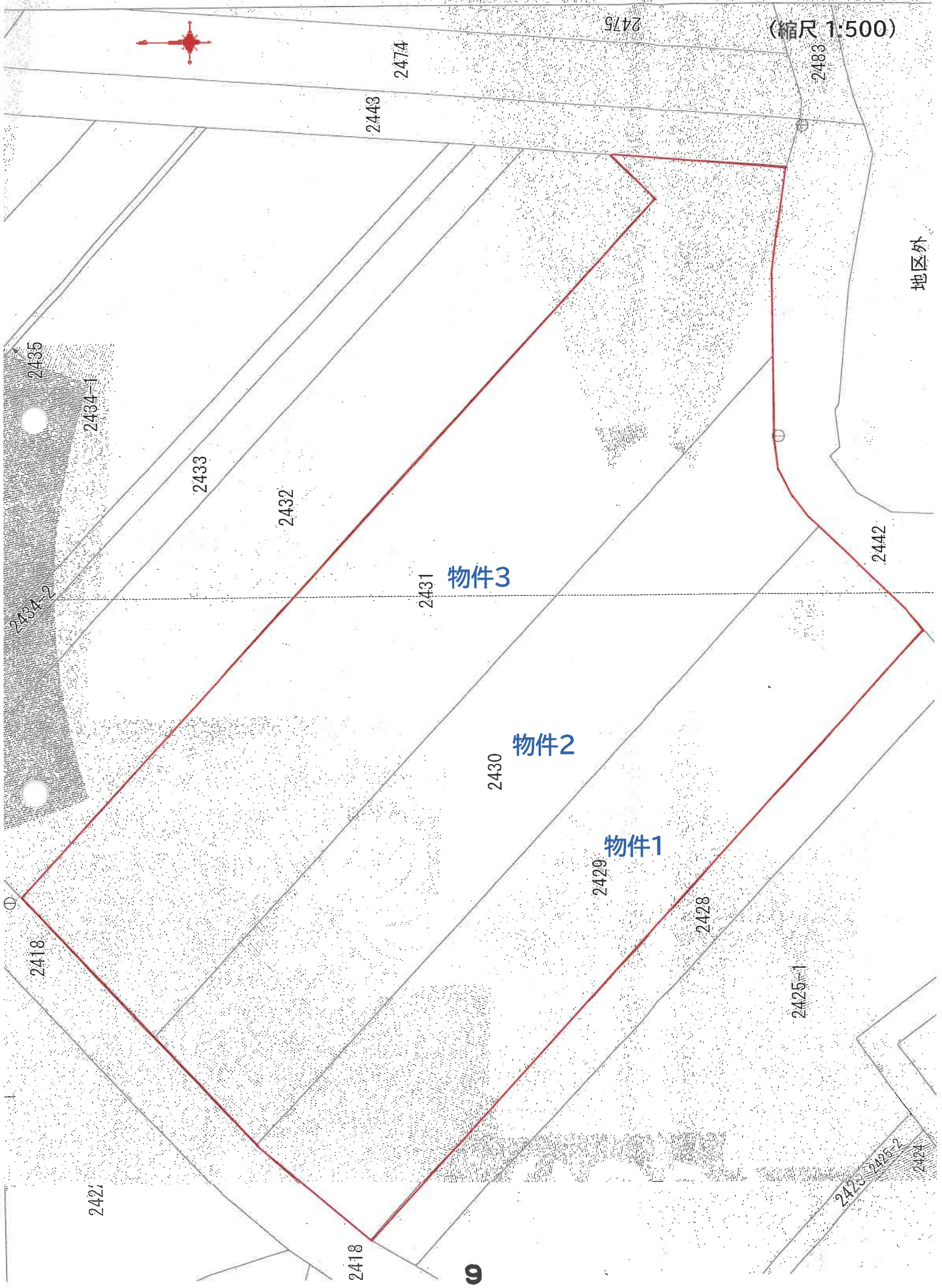
印刷中心は 東経 140度27分36秒 北緯 36度 3分18秒



対象物件1~3

(縮尺 1:2,000)

80m



地区外

