

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 4月 3日 午前 8時30分 ^{9時00分} から 令和 8年 4月 10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17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 6月 12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 4月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 21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 2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)
1☆	920,000 736,000		184,000	1,546	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 水戸市下大野町字下坏
地 番 1849番1
地 目 畑
地 積 2046平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 平 早 稔 正

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

なし

《 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	水戸市下大野町字下坏
	地 番	1 8 4 9 番 1
	地 目	畑
	地 積	2 0 4 6 平方メートル



令和7年（ケ）第42号
令和7年4月15日受理
令和7年5月**23**日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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 在	水戸市下大野町字下坪
	地 番	1849番1
	地 目	畑
	地 積	2046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1
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ■畑（物件1） ☐ 雑種地（物件） ☐ 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 □その他の者 □上記の者が目的外建物を共有し、占有している □上記の者が通路として使用し、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。 ■上記の者が現況地目の態様で占有している □「占有者及び占有権原」ととおり ☐
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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (所有者)	本件土地は特に何も使用していませんし誰にも貸していません。 境界争いはありません。 自然災害による影響はありません。
☒ 水戸市農業委員会	現況 農地 都市計画法関係 市街化調整区域 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域内・農用地区域外

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月17日(木) :一:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 農業委員会宛て照会(回答あり)
7年4月21日(月) :一:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年4月21日(月) 12:40-12:50	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年5月1日(木) 10:00-10:10	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () :一:		
年 月 日 () : 一 :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第42号

写真撮影位置方向

1845-1

N

1845-2

1803

1804-2

1802-1

1848

1801-1

1857

1849-1
物件1

1856

0.5m程度の段差がある。

道路にほぼ等高に接する

市道 常澄8-3583号 舗装

現況の凡その道路のライン
(通行可能部分)

井戸、ポンプ

道路にほぼ等高に接する

1852-1
(所有：建設省)

1849-2
(所有：建設省)

水

1852-4

2741-4

2743-3

2737-2

水

2741-1

2743-1

1852-2

1852-5

2737-5

※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、カッコ内の所有者は登記情報記載のものを転記。



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ケ）第 42号
令和 7年 4月15日 受 命
令和 7年 5月 1日 現地調査
令和 7年 6月 1日 評 価
令和 7年 6月16日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
立川 伸光

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 920,000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ことがあること、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
1	所在地 地目 地積	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

1	所 在	水戸市下大野町字下坏
	地 番	1849番1
	地 目	畑
	地 積	2046平方メートル

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1）

位 置 ・ 交 通	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「常澄」駅北西方道路距離約1.7km 最寄バス停「旧道入口」停留所北西方道路距離約0.6km (徒歩約8分)	
付 近 の 状 況	県道小泉水戸線背後に、農地が広がる中、事業所、農家住宅等が 点在する地域である。	
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外（特記事項参照）
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 2,046.00㎡ 間口 : 約80.0m 奥行 : 約15.0m～34.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 (2段に分かれる。土地建物位置関係図参照。) 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
自 然 的 条 件	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	南東約5.3m舗装市道 南西約5.7m舗装市道 北東約2.0m未舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	土地所有者が現況畑の状態で占有している。	

特 記 事 項	①水戸市農業委員会からの回答の要旨は以下のとおり。 ・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外 ・買受適格証の要否：要 ・農地法第3条許可及び利用権設定について該当なし。 ・千波湖土地改良区区域外 ②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。また、津波ハザードマップにおける浸水想定区域にも該当している。 ③井戸、ポンプが存する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件1（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
1	710	0.900	1.00	2,046.00		0.70	920,000

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：管理状況▲10

ウ 占有減価修正：1.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 共有持分割合：必要なし

カ 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 地積測量図写
- 5 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

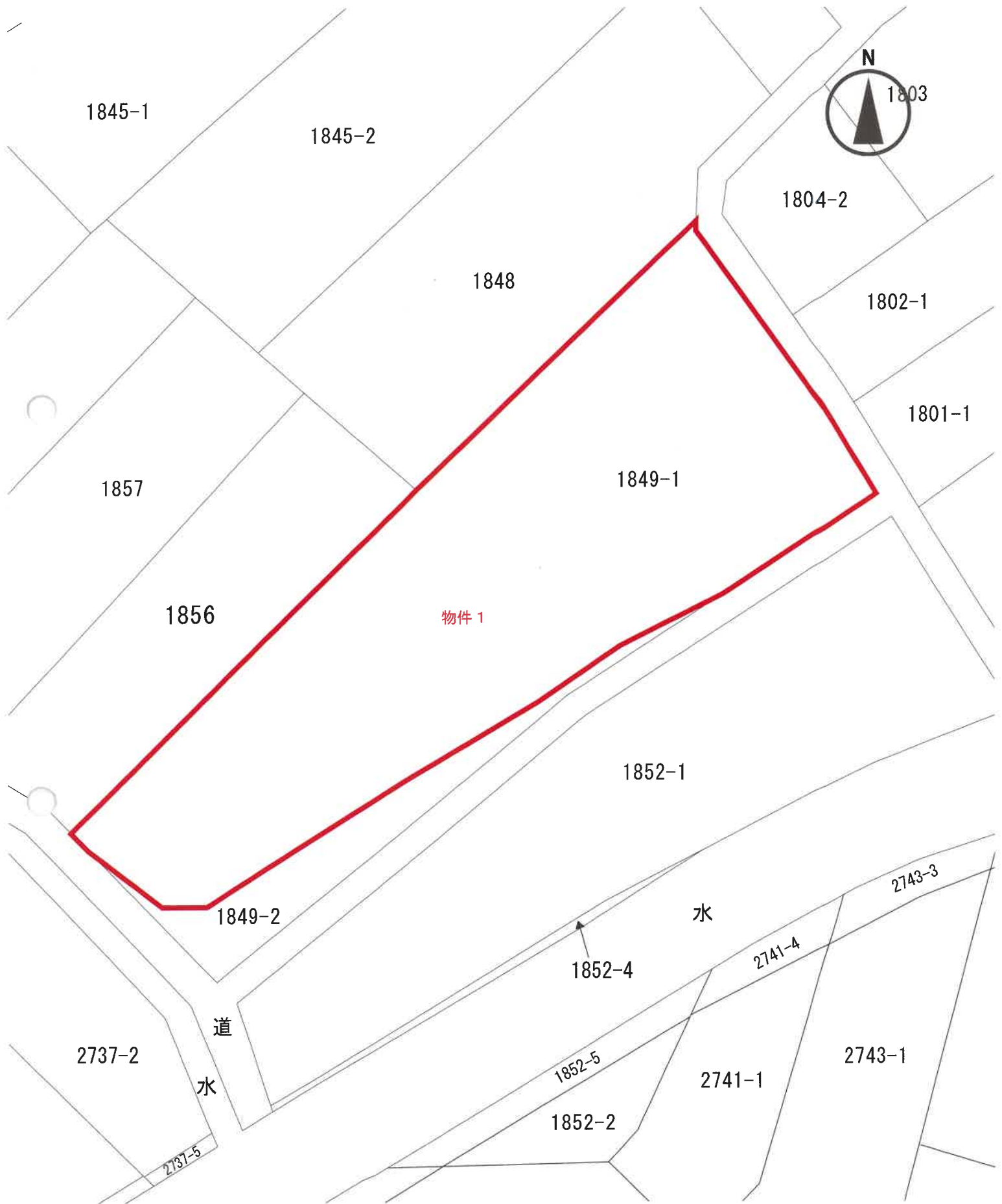


60m

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



S = 1/500

地積測量図写

登記年月日：平成5年1月20日

令和7年3月17日

水戸地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

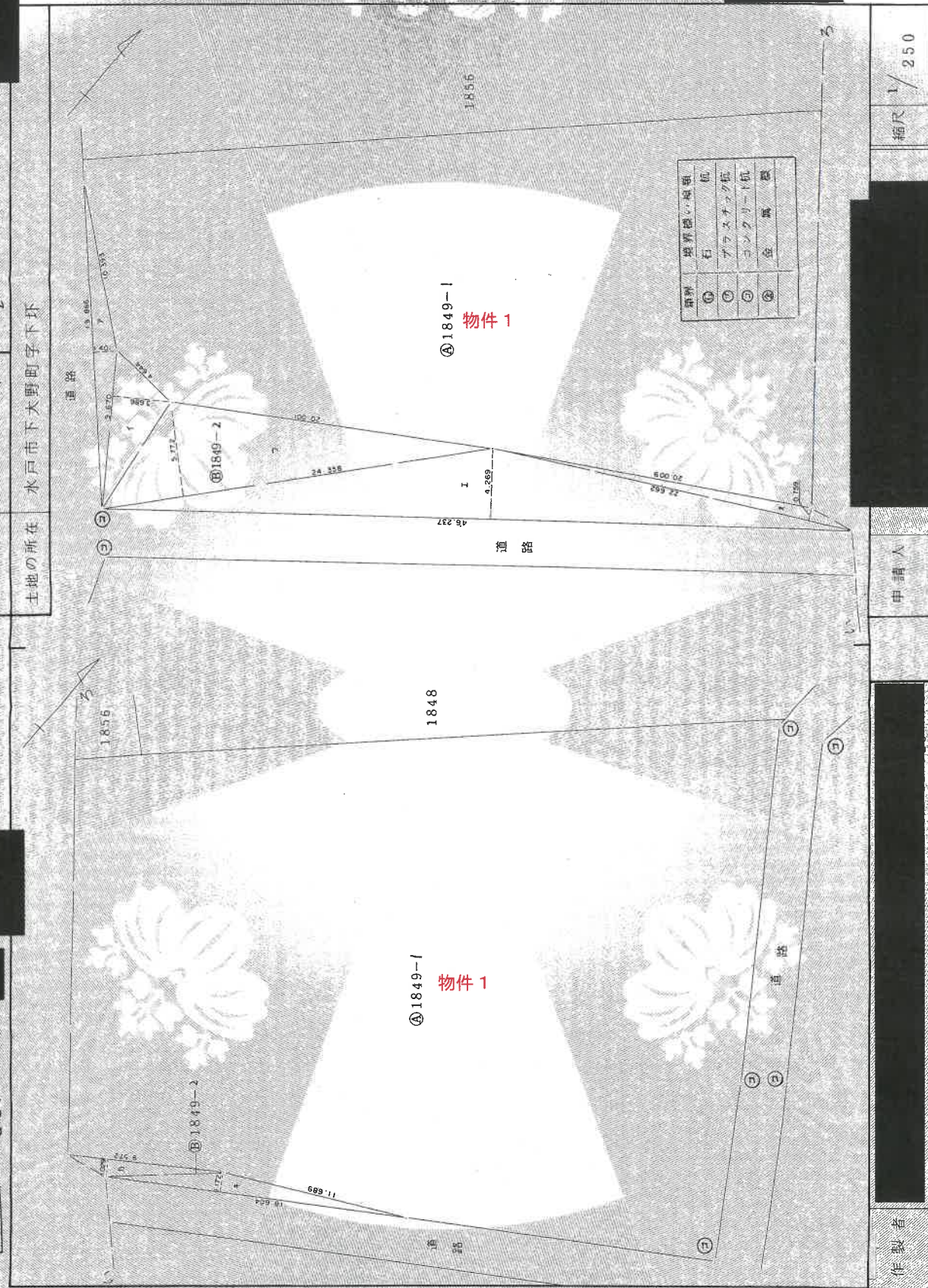
整理番号 040364

前 1849 後

地 番 1849-2-1

土地の所在 水戸市下大野町字下環

新 1/2 地積測量図

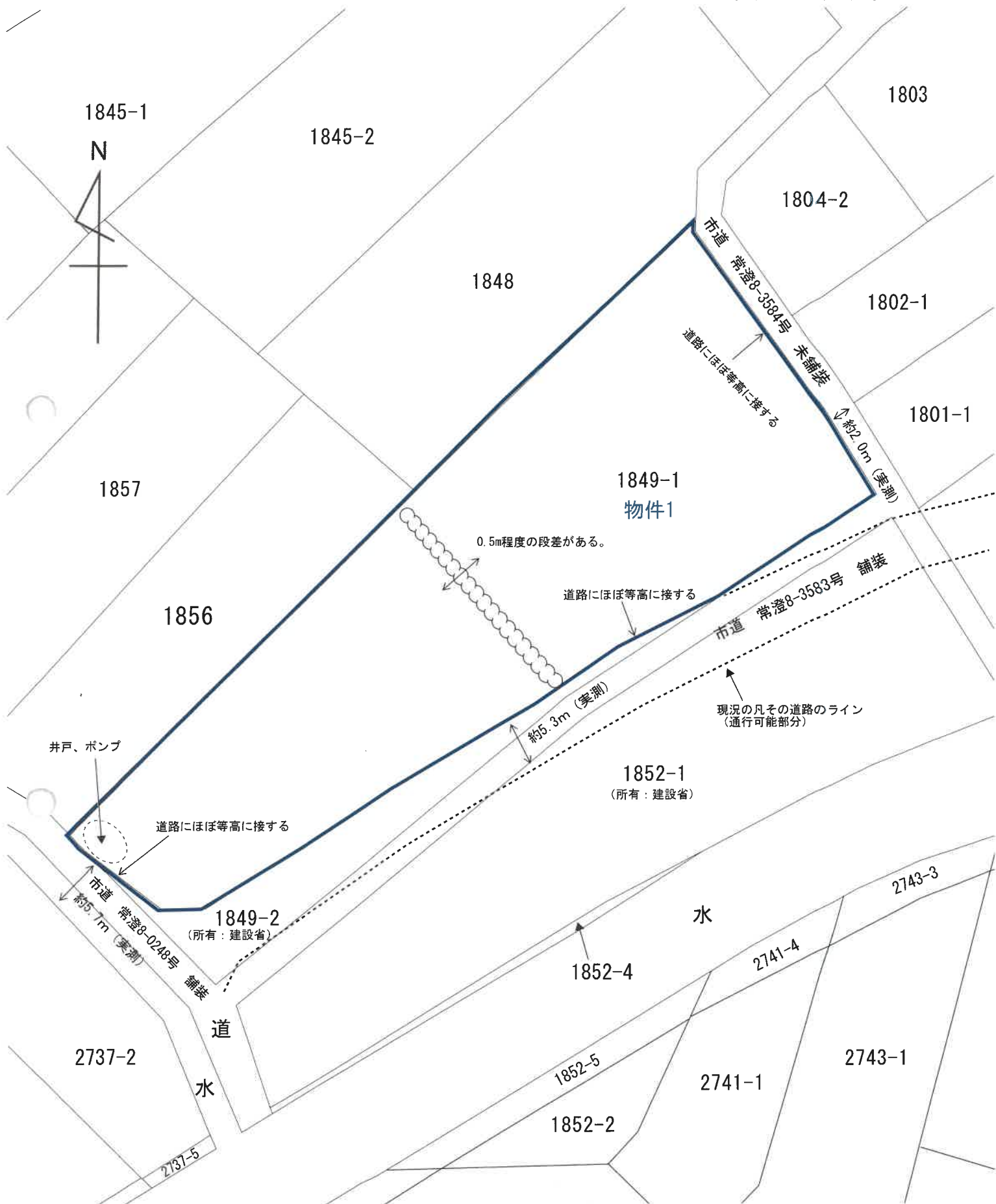


(1/2)

請求番号：39-2

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第42号



※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、カッコ内の所有者は登記情報記載のものを転記。