

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 片見光雄

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 00} 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 4時30分 ^{5 30} 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

☆1 所 在 行方市南字八石
地 番 68番3
地 目 畑
地 積 1118平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕畑

☆7 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番2
地 目 畑
地 積 786平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕畑

☆8 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番3
地 目 田
地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕田



物 件 明 細 書

令和 8年 1月23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, 7, 8】

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, 7, 8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 7, 8】

本件債務者A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 行方市南字八石
地 番 68番3
地 目 畑
地 積 1118平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕畑

7 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番2
地 目 畑
地 積 786平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕畑

8 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番3
地 目 田
地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 畑一部休耕田



令和7年(又)第20号

(物件1, 7, 8)

令和7年4月22日受理

令和7年6月30日提出

(評価人 説田賢哉)

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 在 行方市南字八石
地 番 68番3
地 目 畑
地 積 1118平方メートル
所有者 A
- 7 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番2
地 目 畑
地 積 786平方メートル
所有者 A
- 8 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番3
地 目 田
地 積 135平方メートル
所有者 A

その他の事項

物件1に係る行方市農業委員会による「農地等の現況等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：一部農地 一部非農地

転用許可等の有無とその内容：無（許可を得る必要がない案件である）

都市計画法関係：未線引都市計画（用途地域外）

農振法関係：農振地域内（農用地区域内）

その他：農地法第3条、利用権による設定なし

買受適格証明書の要否：農地と非農地（山林）が混在しているため、判断できない

物件7及び8に係る行方市農業委員会による「農地等の現況等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：筆界未定農地

転用許可等の有無とその内容：無（許可を得る必要がない案件である）

都市計画法関係：未線引都市計画（用途地域外）

農振法関係：農振地域内（農用地区域内）

その他：農地法第3条、利用権による設定なし

買受適格証明書の要否：筆界未定のため、判断できない

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者)</p>	<p>1 本件不動産は私と母Bが使用しています。</p> <p>2 物件1土地に駐車されているトラックは、私の弟が時々駐車しているもので、駐車することについて契約関係などはありません。</p>
<p>■ D (行方市農業委員会の担当者)</p>	<p>1 物件1土地は農地と非農地が混在しているため、その所有権移転に買受適格証明書が必要か否か判断できません。そもそも買受適格証明書を発行できるかどうか分かりません。</p> <p>2 物件7, 8土地は筆界未定のため、買受適格証明書を発行できるかどうか分かりません。</p>

(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 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

(5枚目)

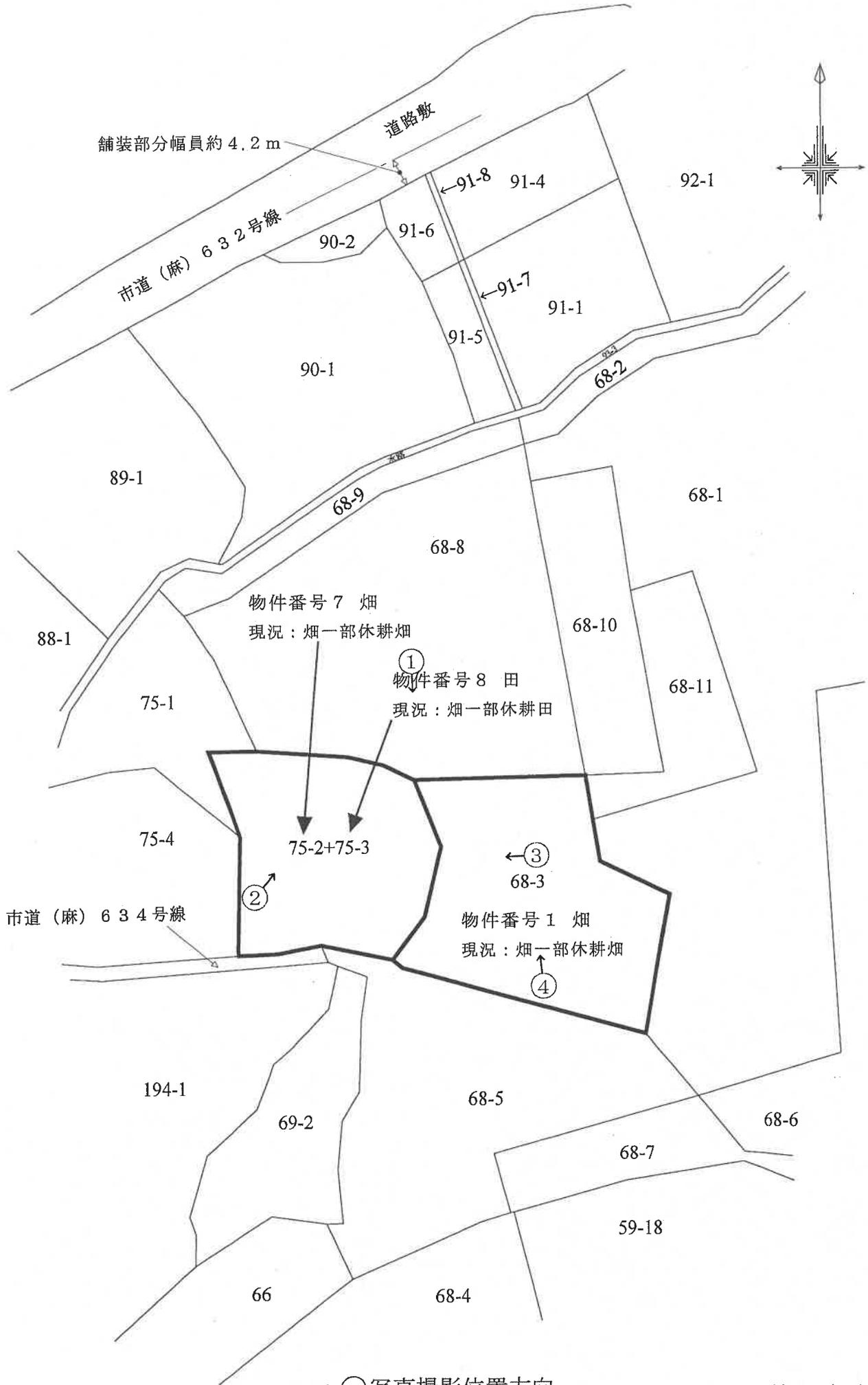
(調査経過用)

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4月23日(水)	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) ■行方市農業委員会に照会書を送付
令和7年5月13日(火)	当 庁	■債務者らに照会書送付
令和7年6月4日(水) 11:10-11:20	物件所在地	■立入調査 ■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
令和7年6月11日(水)	当 庁	■Dから聴取(電話)
年 月 日() : - :		
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

(6枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向
(7枚目)

縮尺 1 / 800

写真番号 1



写真番号 2

※売却対象は土地のみ



写真番号 3



写真番号 4

※売却対象は土地のみ



令和 7年 (又) 第 20号
令和 7年 4月22日 受 命
令和 7年 6月 4日 現地調査
令和 7年 6月16日 評 価
令和 7年 6月23日 提 出
分冊番号 4 - 1

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 1 ・ 7 ・ 8

評価人 不動産鑑定士

説田賢哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 290,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	160,000円
物件7 (土地)	金	110,000円
物件8 (土地)	金	20,000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、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、瑕疵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も民事執行法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 地積	別紙物件目録記載のとおり 畑	畑一部休耕畑
7	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 畑	畑一部休耕畑
8	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり 田	畑一部休耕田
特記事項			
<p>①行方市農業委員会からの回答書の主たる記載内容</p> <p>【物件1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況地目：一部農地 一部非農地 ・許可を得る必要がない案件である ・都市計画法関係：未線引都市計画区域 用途地域外 ・農振法関係：農用地区域内 ・その他 農地法第3条、利用権による設定なし 農地と非農地（山林）が混在しているため、判断不能 買受適確証明の要否 「空欄」 <p>【物件7・8】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況地目：筆界未定農地 ・許可を得る必要がない案件である ・都市計画法関係：未線引都市計画区域 用途地域外 ・農振法関係：農用地区域内 ・その他 農地法第3条、利用権による設定なし 筆禍未定のため、判断不能 買受適確証明の要否 「空欄」 <p>※上記の回答から農地としての明確な性格付けの判断が困難なことから、「農地」であることを前提として評価を行うこととした。</p>			

特記事項

②その他

物件7、物件8は筆界未定であり、3筆とも登記が「農地」であり、家庭菜園として一部「畑」として利用しており、未利用部分を「休耕農地」として判断し、3筆一体で評価を行うものとした。

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, 7, 8）

位置・交通	JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約13.3km	
付近の状況	農地・山林が広がる中、農家住宅・事業所等が散見される、旧来からの集落地域。	
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 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 農業振興地域内 農用地区域内
画地条件 （規模、形状等）	物件1, 7, 8 地積 : 2,039.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : やや不整形 地勢 : 平坦 高低差 : - 接面道路との関係 : - 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路	画地の南側の市道【(麻)634】は目視不能で、通り抜け通行が不能であるものと思料される。単体では無道路であることを前提として評価を行うものとした。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	本件所有者が本件土地の一部を畑（家庭菜園）として利用している。（その他は休耕であり、一部雑木等が存する。） その他当該敷地内に親族所有のトラックが置かれている。	
供給処理施設	上水道 : - ガス配管 : - 下水道 : - ※無道路のため未記載とした。 （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、前面道路に施設管は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。 ※実際の接続・利用の可否、それに伴う各種費用負担・手続き等については関係各所においての詳細調査を要することにご留意下さい。	

特記事項	2・3頁記載の特記事項ご参照
------	----------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 7, 8 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	320	0.80	1,118	1.00	290,000
7	320	0.80	786	1.00	200,000
8	320	0.80	135.00	1.00	30,000

ア 標準画地価格 (地域の標準的価格からの規準)

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $320\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \div$ $320\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：±0.0

イ 個別格差：耕作の難易 (休耕・無道路) ▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 市場性修正：次ページで考慮

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 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) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	290,000		0.80	0.70		160,000
7	200,000		0.80	0.70		110,000
8	30,000		0.80	0.70		20,000
一括価格 (合計)						290,000

ウ 市場性修正 : 0.80 農地の相対的市場性▲20

エ 競売市場修正 : 0.70

オ 占有減価修正 : 必要なし

第6 参考価格資料

- 1 地域の標準的価格を採用
地 目：畑
価 格：320円／m²

①農地法3条に基づく取引事例から比準するとともに、純耕作を目的とした収益価格を比較考量して決定した。

②「採用した取引事例」

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に比準し、試算価格を調整して得た比準価格は次の通りである。

比準価格 320円／m²

③「農地収益価格」 ※参考

田（水稻） 310円／m²

畑（蔬菜） 270円／m²

※農地としての地価公示価格がないので公的指標価格からの比準は行いません。

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 行方市南字八石
地 番 68番3
地 目 畑
地 積 1118平方メートル

所有者 A

2 所 在 行方市南字八石
地 番 68番5
地 目 山林
地 積 1436平方メートル

所有者 A

3 所 在 行方市南字八石
地 番 68番8
地 目 山林
地 積 2018平方メートル

所有者 A

4 所 在 行方市南字八石
地 番 68番9
地 目 原野
地 積 248平方メートル

所有者 A

物件目録

5 所 在 行方市南字八石
地 番 68番10
地 目 山林
地 積 563平方メートル
所有者 A

6 所 在 行方市南字八石
地 番 68番11
地 目 山林
地 積 448平方メートル
所有者 A

7 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番2
地 目 畑
地 積 786平方メートル
所有者 A

8 所 在 行方市南字浜山
地 番 75番3
地 目 田
地 積 135平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

- 9 所 在 行方市南字八石
地 番 91番5
地 目 雑種地
地 積 147平方メートル
所有者 A
- 10 所 在 行方市南字八石
地 番 91番6
地 目 雑種地
地 積 106平方メートル
所有者 A
- 11 所 在 行方市南字八石68番地8
家屋 番号 68番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 183.83平方メートル
2階 49.68平方メートル
所有者 B
- 12 所 在 行方市南字八石68番地11、68番地10
家屋 番号 68番11
種 類 居宅 物置

物件目録

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 195.69平方メートル
2階 31.46平方メートル

所有者 B

13 所在 行方市南字八石

地番 69番2

地目 畑

地積 578平方メートル

所有者 B

物件位置図

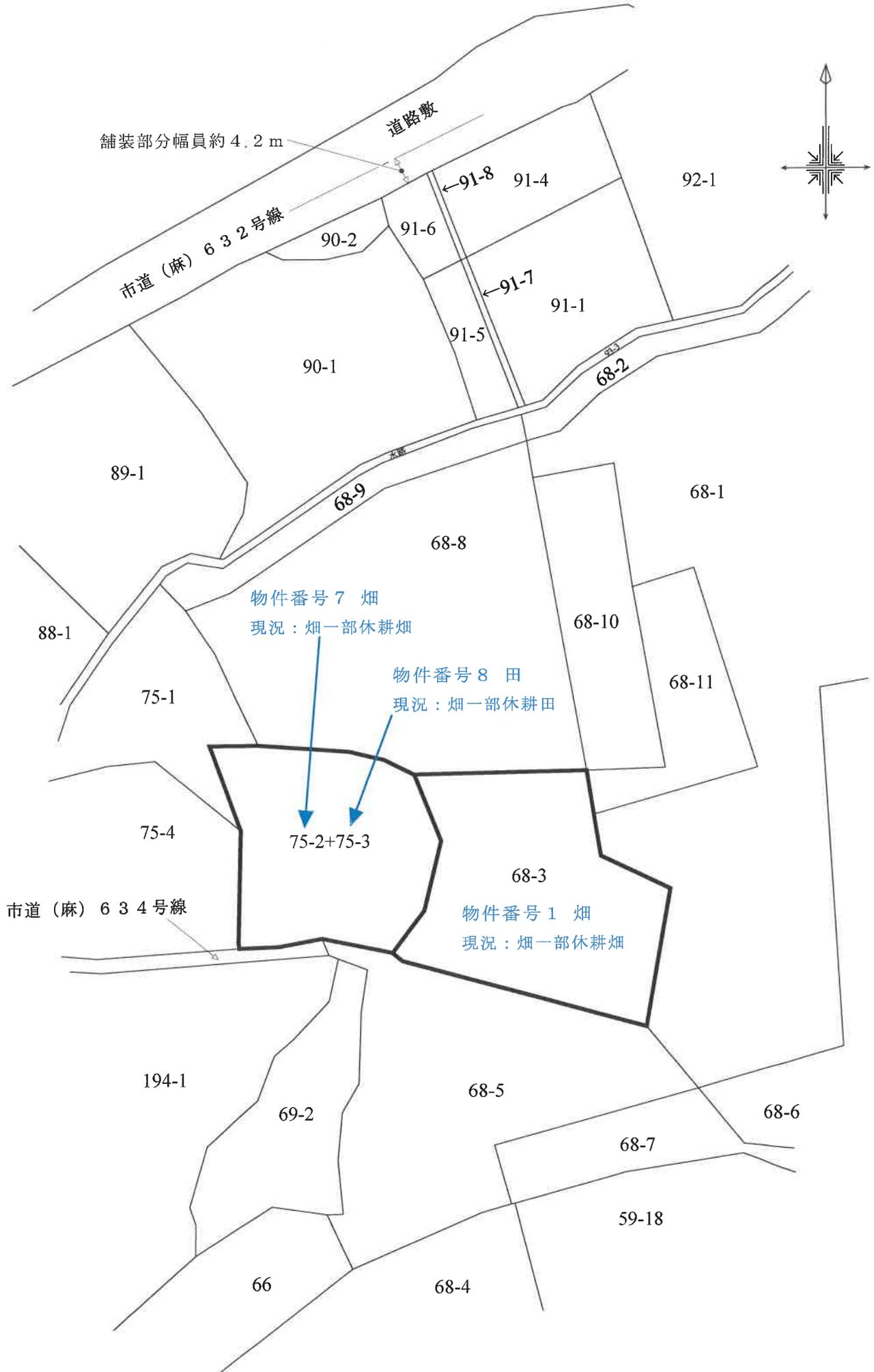


国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

周辺見取図



土地建物位置関係図



縮尺 1 / 800