

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 4月 3日 午前 8時30分 ^{9 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 5月 15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 4時00分 ^{4 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

2 所 在 行方市南字八石
地 番 68番5
地 目 山林
地 積 143.6平方メートル



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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

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



令和7年(又)第20号
(物件2)

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

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

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2
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"/> 山林 (物件2)
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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <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 山林 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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)	1 本件不動産は特に使っていません。

(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 本件土地は雑木と下草に覆われた傾斜のある山林になっているため立ち入りが出来なかった。
- 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)

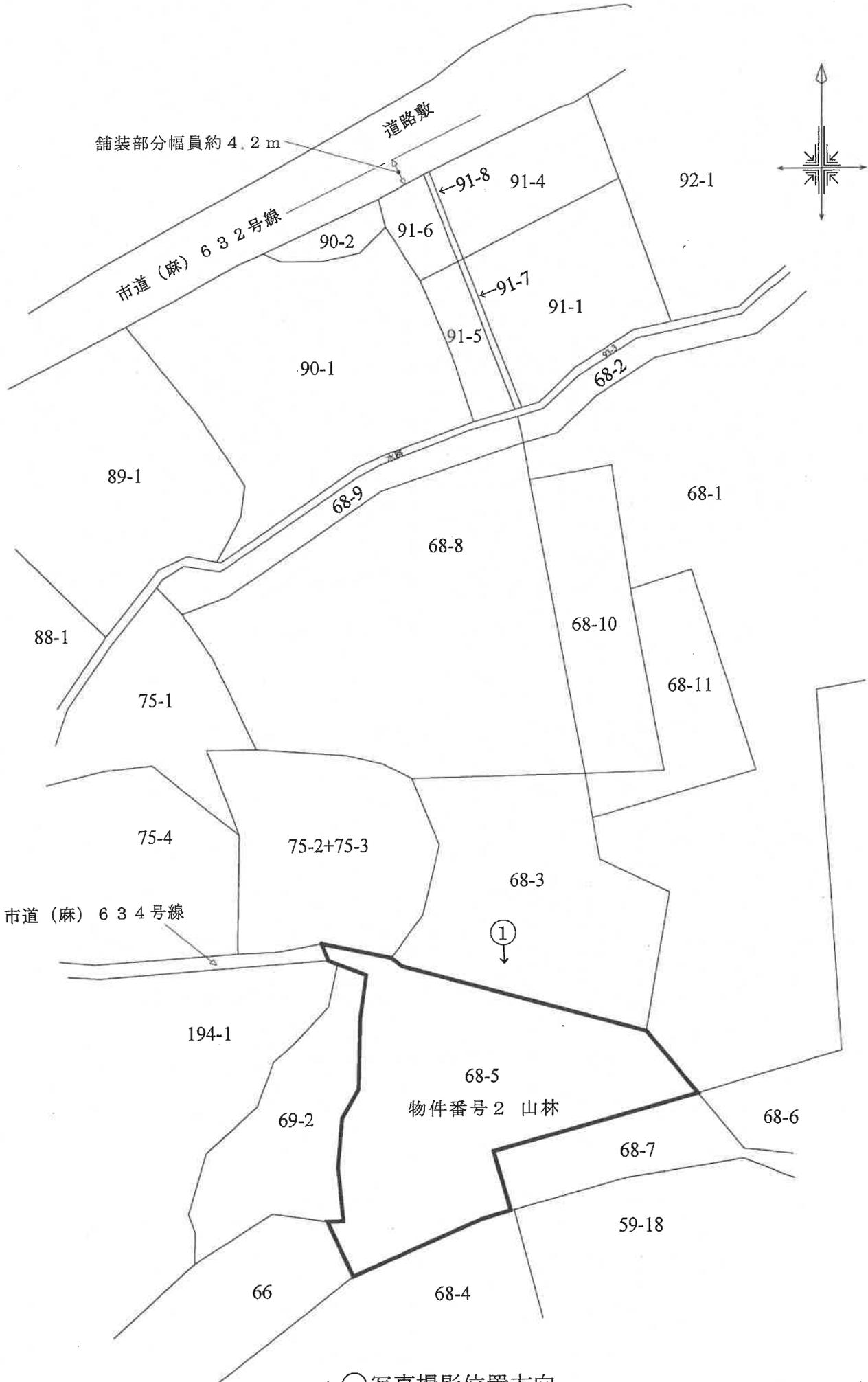
(調査経過用)

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)
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) 11:20-11:25	物件所在地	■占有調査 ■写真撮影 ■Aから聴取 ■評価人同行
年 月 日() : - :		
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

(5枚目)

土地建物位置関係図



←○写真撮影位置方向
(6枚目)

縮尺1/800

写真番号 1



(7 枚目)

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 - 2

水戸地方裁判所 御中

評 価 書

物件番号 2

評価人 不動産鑑定士

説田 賢哉

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件2	金 240,000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、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
2	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	

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2）

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 建ぺい率 容積率 防火規制	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし
画地条件	地積 : 1,436.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 形状 : 不整形 地勢 : 起伏あり 高低差 : ー 接面道路との関係 : ー 間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り	
接面道路の状況	画地の西側の市道【(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。	
土地の利用状況等	雑木・雑草が生い茂る傾斜のある山林である。	
供給処理施設	上水道 : ー ガス配管 : ー 下水道 : ー ※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・手続き等に関し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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>公開資料に基づく調査及び目視による現地調査の範囲においては、土壌汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いものと推認する。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査を要する。実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等の全てを担保できるか否かは不明であるのでご留意下さい。 （土壌汚染に関連した市場性修正は行わない）</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>傾斜が著しく、侵入不能であるため、地表の状態は目視不能であった。仮に産業廃棄物等が置かれており、土壌汚染等がある場合等は当該評価額を担保しないことにご留意下さい。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

一体とした更地価格を前提とした格差を用いて土地価格を算出した。

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=エ
2	4,660	0.06	1,436.00	400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 行方-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,180\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.9/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/107.8 & = & 4,660\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地+3

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件+10.0

イ 個別格差：画地条件(傾斜▲30 形状▲10)その他条件(宅地造成条件(転換費用的減価)▲90)

ウ 地積：登記記載の地積。

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エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	400,000			0.85	0.70	240,000
一括価格 (合計)						240,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：規模、種類・集落地域における市場性等を考慮して上記の通り判断した。

オ 競売市場修正：0.70

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 行方-2

所 在：行方市麻生字田倉3286番22
地 目：宅 地
価 格：5,180円／m²
位 置：JR鹿島線「潮来」駅の北西方道路距離約12km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：544m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側約2.7m市道に接面 北側側道
用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公図
- 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

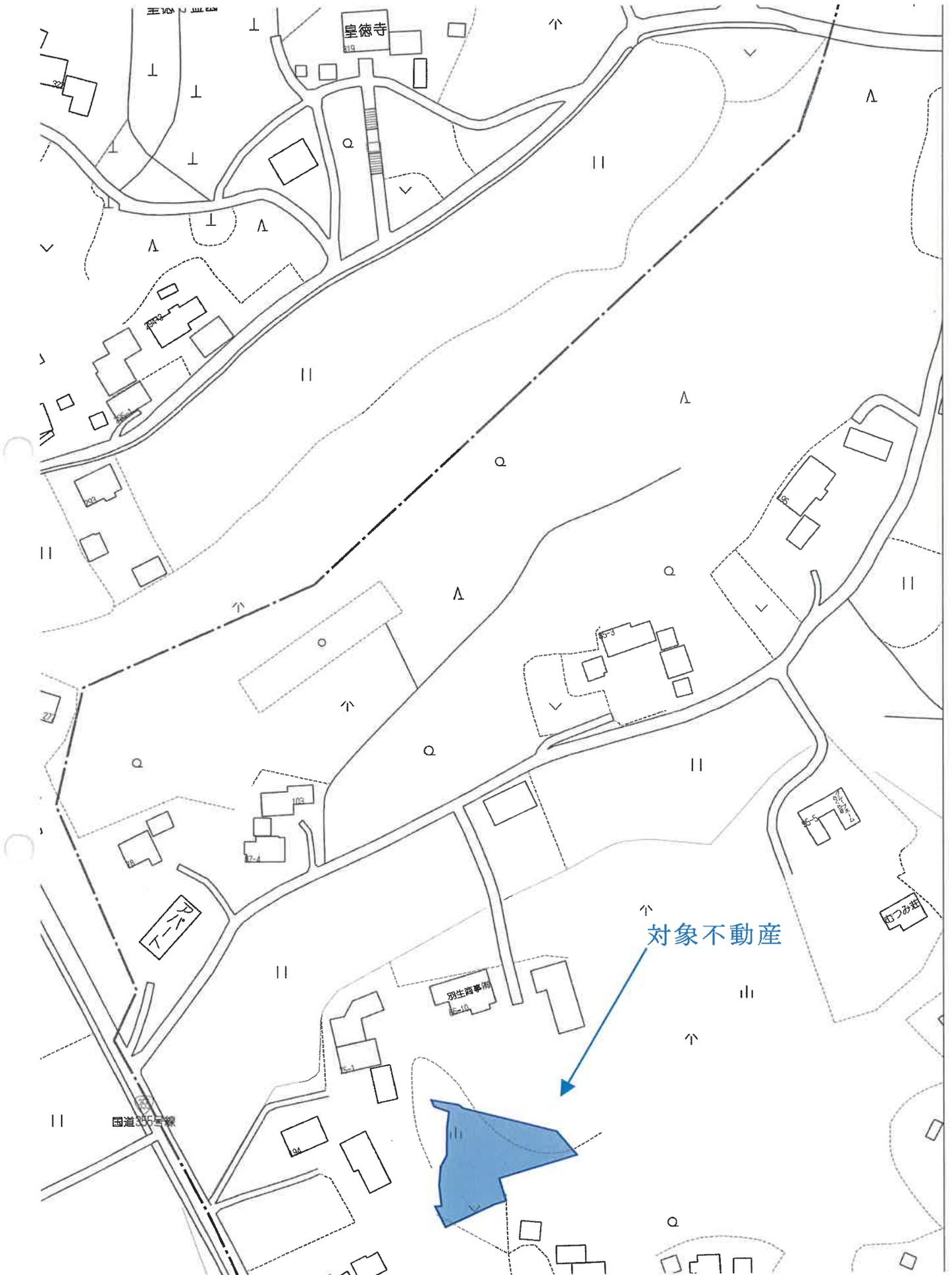


対象不動産

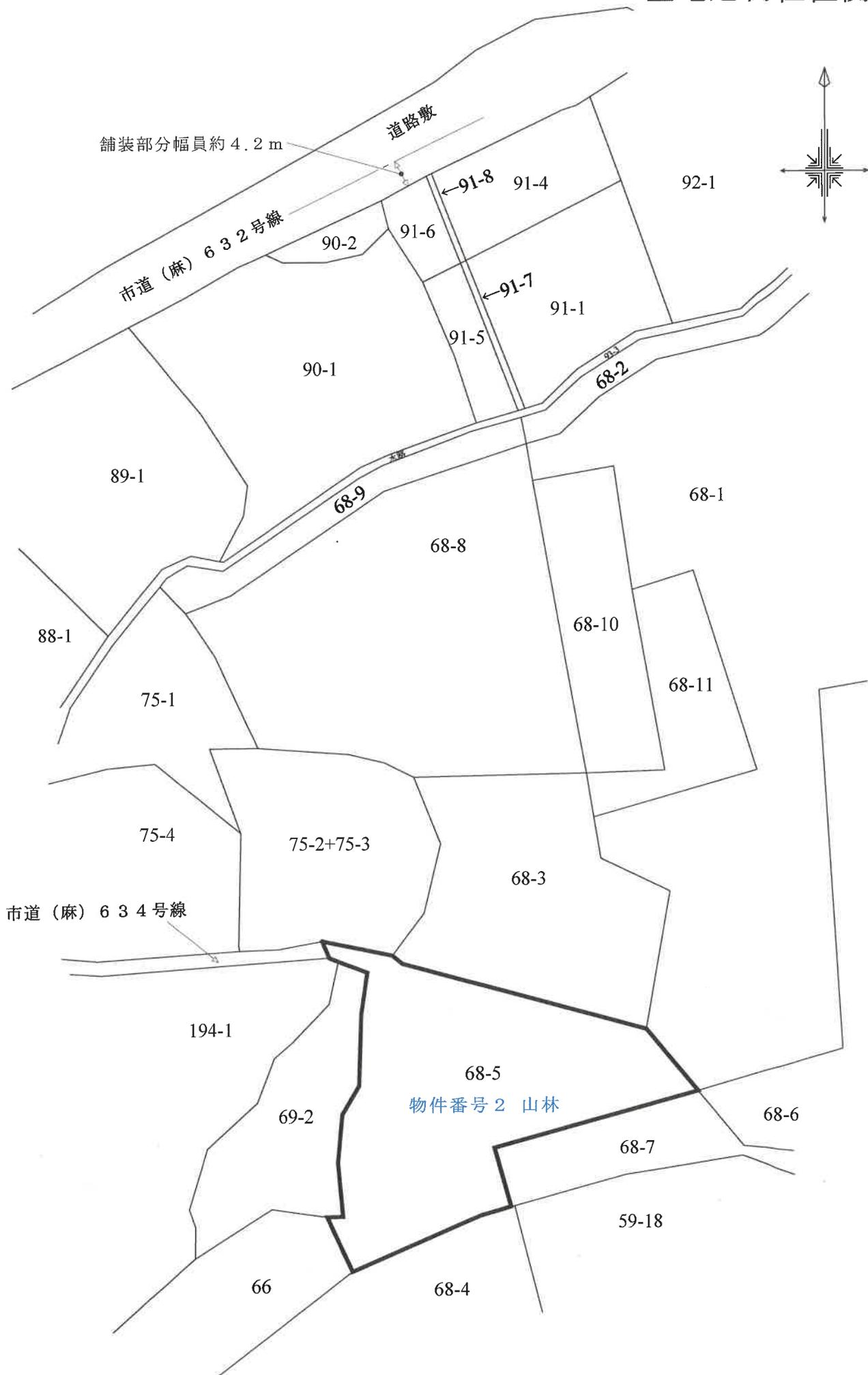
地価公示標準地

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