

## 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 <del>8時30分</del> <sup>9時00分</sup> から<br>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<br>場 所 水戸地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月10日 午前10時00分<br>場 所 水戸地方裁判所民事部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 5月25日 午前 9時00分から<br>令和 8年 5月26日 午後 <del>5時00分</del> <sup>30分</sup> まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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

☆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  
(現況)  
地 目 休耕畑





物 件 目 録

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  
(現況)  
地 目 休耕畑



令和7年(又)第20号

(物件1.3)

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

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

|           |   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
|-----------|---|----|-------|------|----|------|---|---|---|-------|----|---|---|---|--|
| 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13  |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地 (物件 )<br><input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 休耕畑 (物件13)   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 形状        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が 休耕畑 の状態で占有している<br><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<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| その他の事項    |   |    |       |      |    |      |   |   |   |       |    |   |   |   |  |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="border: none;">{</td> <td style="border: none;">地方裁判所</td> <td style="border: none;">支部</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年( )</td> <td style="border: none;">第</td> <td style="border: none;">号</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">{</td> <td style="border: none;">保管開始日</td> <td style="border: none;">令和</td> <td style="border: none;">年</td> <td style="border: none;">月</td> <td style="border: none;">日</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> | {  | 地方裁判所 | 支部   | 令和 | 年( ) | 第 | 号 | { | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |  |
| {         | 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<br><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<br><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)

その他の事項

物件13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：非農地

転用許可等の有無とその内容：無（許可を得ることが必要であるが許可を得ていない）

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：一部宅地、一部非農地（山林）が混在しているため、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<br>(当事者等との関係)         | 陳述内容等  |
| ■ A (債務者)                 | 1 本件不動産は特に使っていません。<br>2 本件土地に隣地 (地番194番1の土地) 上の建物の一部 (物置の屋根) が越境している可能性があると言っていたが、本件土地を測量したわけではないので分かりません。 |
| ■ D<br>(行方市農業委員会の<br>担当者) | 1 本件土地を航空写真との合わせ図で見ると、近隣の建物の一部が本件土地に掛かっている可能性があり、そ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。                              |

(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 本件土地は雑木と下草に覆われた山林になっているため立ち入りが出来なかった。
- 3 本件土地に隣地上の建物の一部が越境している可能性がある。
- 4 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)

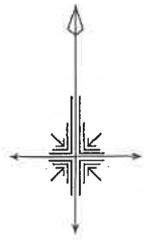
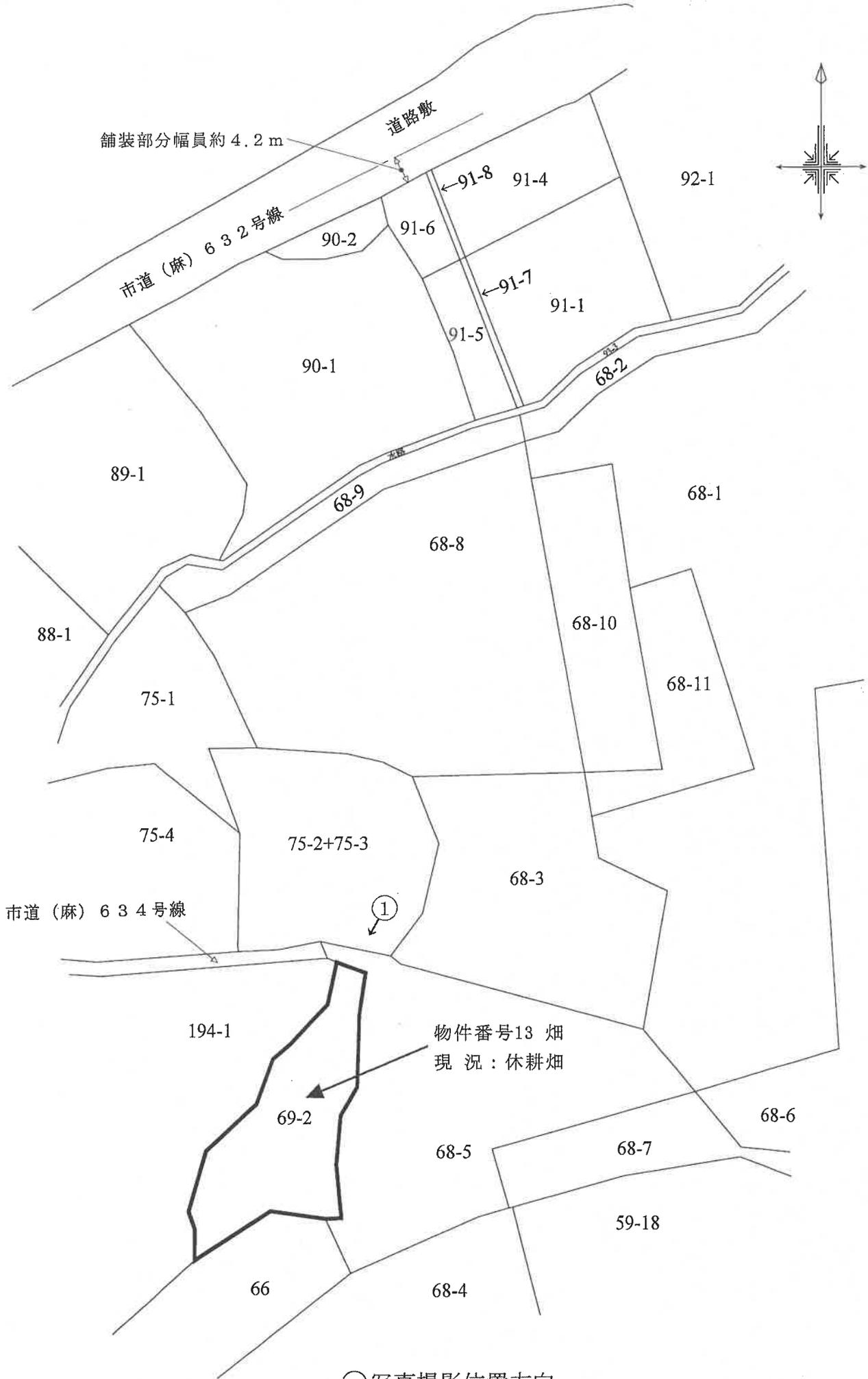
(調査経過用)

| 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)<br>■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)<br>11:25-11:30  | 物件所在地       | ■占有調査<br>■写真撮影<br>■Aから聴取<br>■評価人同行                    |
| 令和7年6月11日(水)  | 当 庁         | ■Dから聴取(電話)  |
| 令和7年6月12日(木)<br>10:20-10:25   | 水戸地方法務局鹿嶋支局 | ■隣地(地番194番1の土地)の登記事項証明書取得                             |
| 令和7年6月12日(木)  | 当 庁         | ■Aから聴取(電話)  |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |   |
| 年 月 日( )<br>: - :   |             |   |
| (特記事項)  |             |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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<br>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<br>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



縮尺 1 / 800

写真番号 1



(8 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 4-4

水戸地方裁判所 御中

# 評 価 書

物件番号 1 3

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13 | 金 80,000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  |
|---|-----------------|-------------------|-----|
| 13  | 所在地<br>地目<br>地積 | 別紙物件目録記載のとおり<br>畑 | 休耕畑 |
| 特記事項  |                 |                   |     |
| 行方市農業委員会からの回答書の主たる記載内容  |                 |                   |     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>・現況地目：非農地</li><li>・許可を得ることが必要であるが許可を得ていない</li><li>・都市計画法関係：未線引都市計画区域 用途地域外</li><li>・農振法関係：農用地区域内</li><li>・その他<br/>農地法第3条、利用権による設定なし<br/>一部宅地、一部非農地（山林）が混在しているため、判断不能<br/>買受適確証明の要否 「空欄」</li></ul> |                 |                   |     |
| ※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。   |                 |                   |     |

#### 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13）

|  |   |  |
|--|---|--|
| 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<br>(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<br>用途地域<br>その他の規制  | 都市計画区域内・非線引地域<br>用途地域の指定なし<br>農業振興地域内 農用地区域内 |
| 画地条件<br>(規模, 形状等)                        | 物件13<br>地積 : 578.00m <sup>2</sup><br>規模 : ほぼ標準的<br>形状 : 不整形<br>地勢 : やや起伏ありと推定<br>高低差 : -<br>接面道路との関係 : -<br>間口奥行 : 概ね別添「土地建物位置関係図」の通り   |  |
| 接面道路                                     | 画地に近接している市道【(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                          | 本件所有者が休耕畑として管理している。   |  |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : -<br>ガス配管 : -<br>下水道 : -<br><br>※無道路のため未記載とした。<br>(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。<br><br>※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。 |  |

|         |   |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 2 頁記載の特記事項ご参照</li><br/><li>・ 西側で隣接している土地（194番1）上の建物の一部が本件土地に越境している可能性を有するが詳細は不明である。</li><br/><li>・ 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。</li></ul> |
|---------|---|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件13 (土地)

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ÷オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 13       | 320                  | 0.80          | 578            | 1.00           | 150,000                  |

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  
 $320\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 320\text{円}/\text{m}^2$

◇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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場<br>性修<br>正<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br>エ | 占有<br>減価<br>修正<br>オ | 評価額<br><br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 13        | 150,000                      |                                 | 0.80               | 0.70                |                     | 80,000                        |
| 一括価格 (合計) |                              |                                 |                    |                     |                     | 80,000                        |

ウ 市場性修正 : 0.80 特記事項の内容・農地の相対的市場性等 ▲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/m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>

### ③「農地収益価格」 ※参考

田（水稻） 310円/m<sup>2</sup>

畑（蔬菜） 270円/m<sup>2</sup>

※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

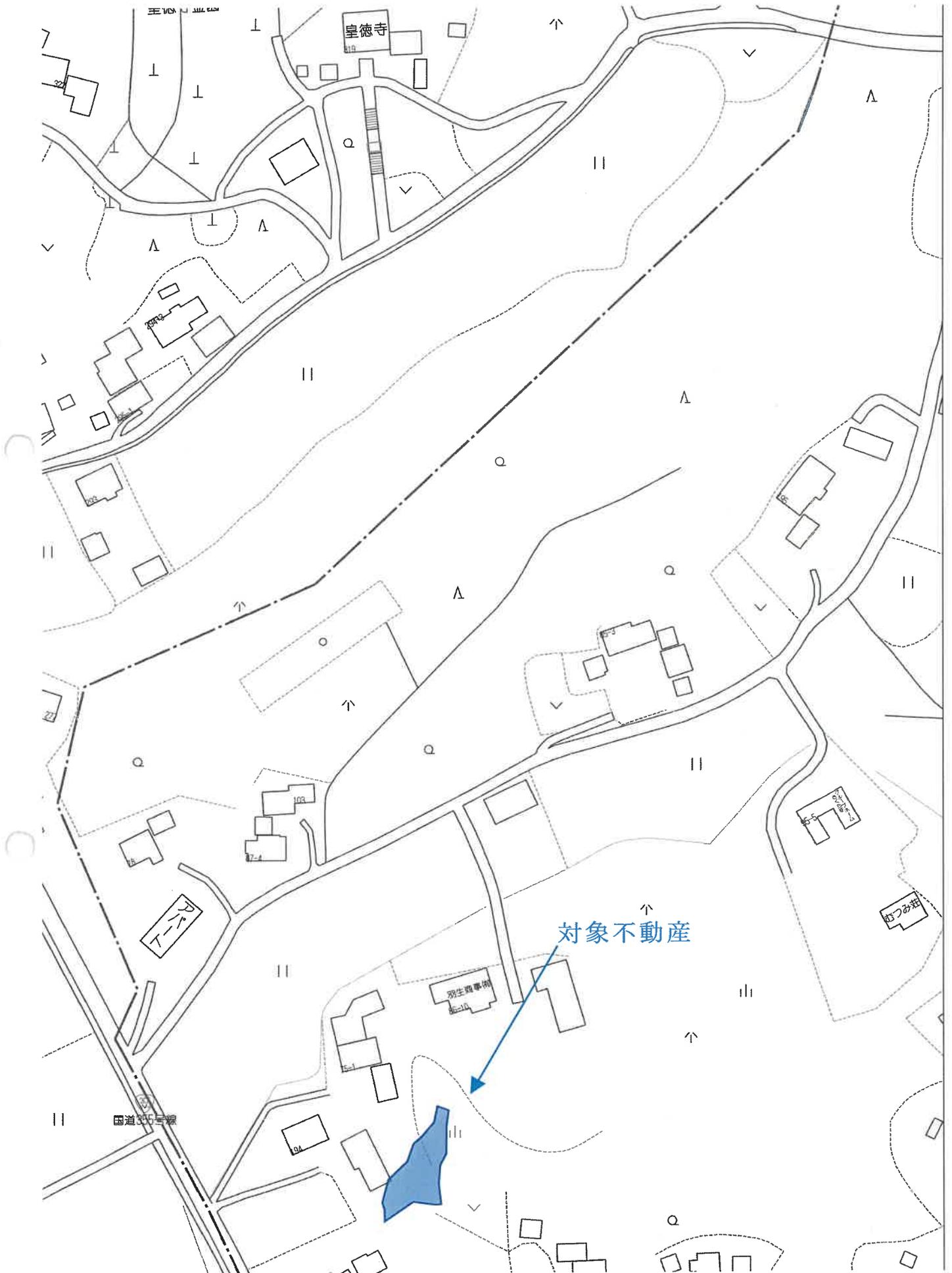
所有者 B

# 物件位置図



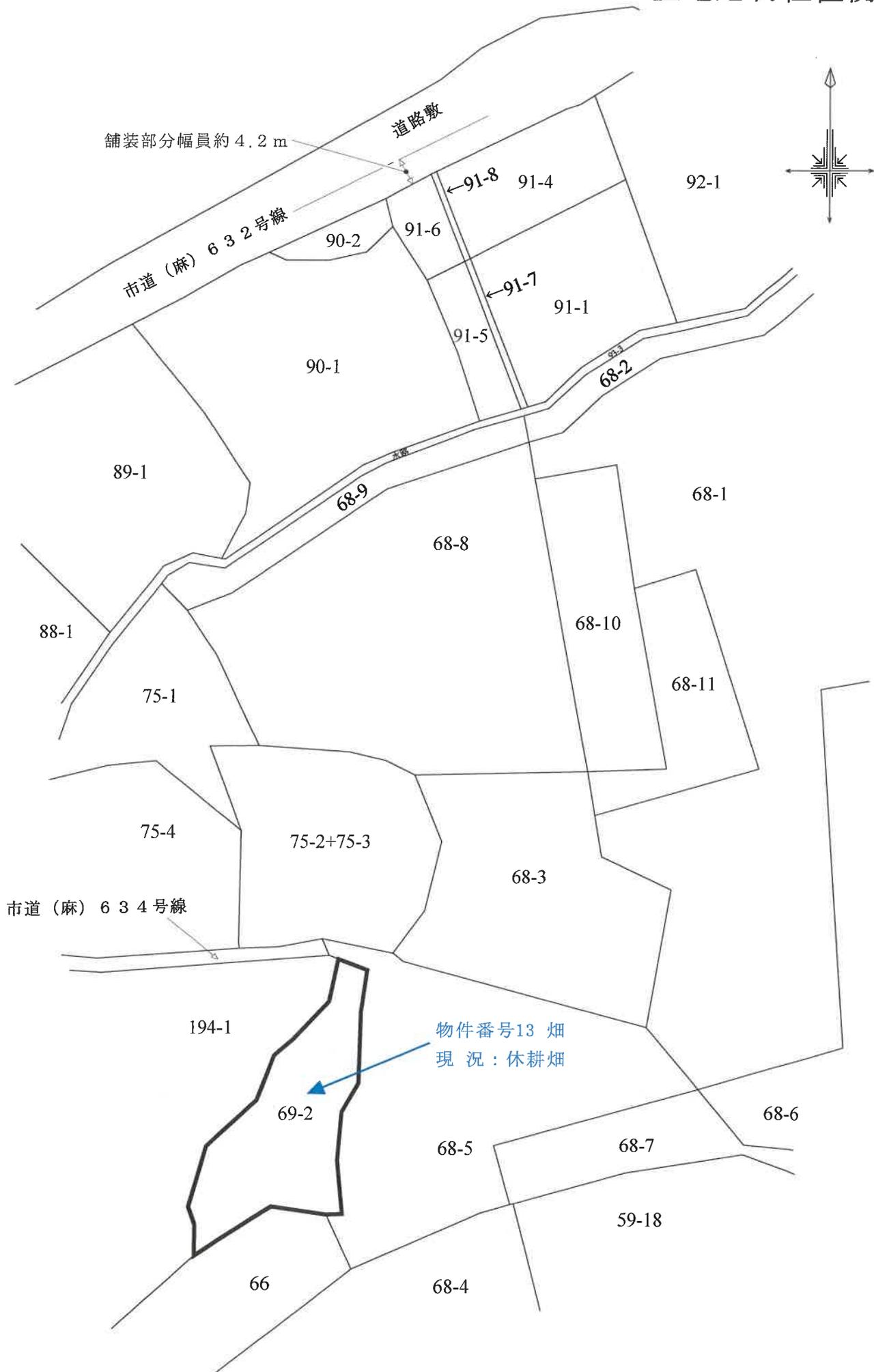
国土地理院 地理院地図（標準地図）を加工して作成

# 周辺見取図





土地建物位置関係図



縮尺 1 / 800