

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 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 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

☆6 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1540番
地 目 畑
地 積 5711平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月16日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 武井 淳子

1 不動産の表示

【物件番号6】

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6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

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

6 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1540番
地 目 畑
地 積 5711平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



令和 7 年（ケ）第 78 号
令和 7 年 6 月 24 日受理
令和 年 月 日提出
（評価人 佐野俊夫）

現況調査報告書
物件 6

水戸地方裁判所
執行官 粉川宗尚

(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

6 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1540番
地 目 畑
地 積 5711平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

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6
現況地目	□宅地(物件) □公衆用道路(物件) ■農地(物件) □雑種地(物件) □山林(物件) □原野(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 □土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 □上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、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欄記載の状況で占有している。 □上記の者が「占有者及び占有権原」「占有状況」欄記載の状況で占有している。 □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。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	1. 現地復元能力のある公図(精度:甲三)を頼りに、GPSと連動する公図データや航空写真から読み取れる周辺地形などを現地のそれと照合しつつ間口辺長など計測可能な範囲での概測を実施し、その結果にDの陳述を加味することで物件の特定等を行った。 2. 本物件は農地の売却であり、入札に際しては農業委員会発行の買受適格証明書の添付を要する。 3. 本物件に係る水利費等について中妻地区土地改良区に照会したところ、本物件は畑であるため賦課金はない旨の回答があった。 4. Dの陳述に反し、何者かが耕作し、サツマイモと思われる作物を栽培している(ただし、農業委員会への照会結果として農地法上の許可及び利用権の設定はない旨の回答がある。)
執行官保管の仮処分	■ない □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)	■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
D (本件所有者)	<p>1 本物件に(は),</p> <p>(1) 私が現況地目欄記載の状況で占有しています。 ただし, 自作はしておらず, 人に頼んで近隣者に迷惑をかける程度 の草刈りといった管理をお願いしています(管理の対価を支払ったり, 小作料を受領したりはしていないとのこと。)</p> <p>(2) 第三者の所有物はありません。</p> <p>(3) 境界争い等隣地との紛争はありません。</p> <p>(4) 産廃の投棄・埋設や不自然死などの事件事故はありませんし, 自然災害による被害もありません。</p> <p style="text-align: right;">【7/22 対面聴取】</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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本物件の状況は、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 本件土地の占有状況については、所有者の陳述及び上記現場の状況等を考慮して、2枚目記載のとおり認定した。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年6月26日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送)
令和7年7月9日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年7月22日(火) 11:55-12:00	物件所在地 物件近接地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 <input type="checkbox"/> 債務者・ <input checked="" type="checkbox"/> 所有者・ <input type="checkbox"/> から聴取 評価人同行
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

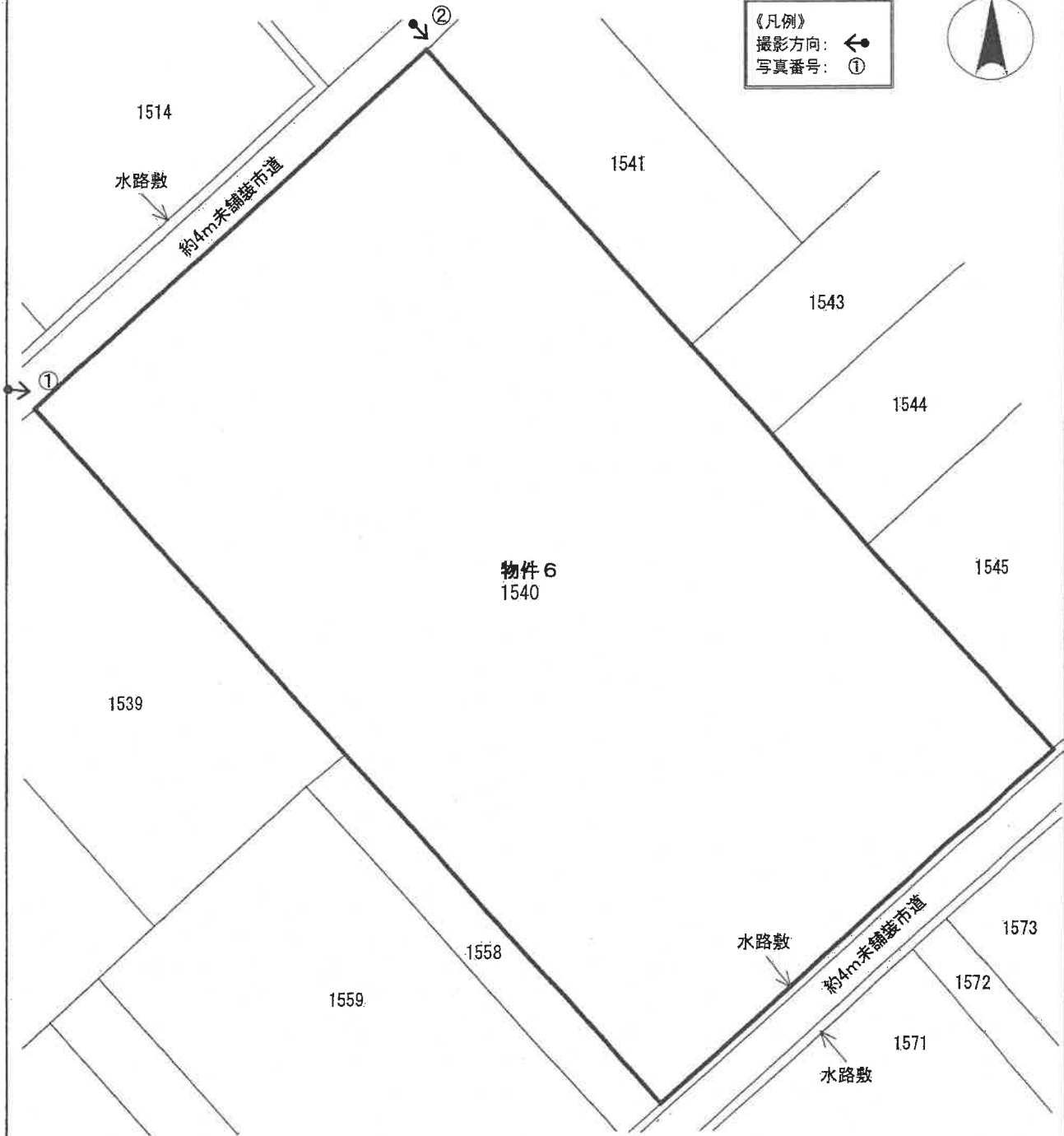
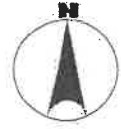
事件番号 7年(ケ)78号6

物件番号 6

《凡例》

撮影方向: ←

写真番号: ①



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。

写真1



写真2



令和 7年 (ケ) 第 78号6
令和 7年 6月24日 受 命
令和 7年 7月22日 現地調査
令和 7年 8月 1日 評 価
令和 7年 8月18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
佐野 俊夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件6	金 1,370,000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
6	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件6に係る水戸市農業委員会による「農地の現況に係る照会に対する回答書（調査結果）」の記載内容（抜粋）は以下のとおり。 <ul style="list-style-type: none">・現況 農地・転用許可等の有無 無・農振地域内（農用地区域内）・農地法第3条許可及び利用権設定について該当なし・中妻地区土地改良区 該当・買受適格者証明の要否 要			

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6）

位置・交通	JR常磐線「内原」駅の南方・道路距離約2.7km	
付近の状況	田・畑が広がる中に、山林・雑種地・原野等が介在する農家集落外縁に位置する地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 指定 60% 指定 200% なし 農業振興地域（農用区域内）／前記参照 周知の埋蔵文化財包蔵地（小林遺跡） 国土利用計画法に基づく届出制度／5,000㎡以上 水戸市立地適正化計画、水戸市景観計画 水戸市屋外広告物条例
画地条件	地積 : 5,711㎡（登記簿） 間口 : 約57m 奥行 : 約100m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : （実質）二方路地	
接面道路の状況	北西側約4m未舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 南東側約4m未舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） （※）本地と南東側道路の間には水路敷が介在している。 建築基準法上の道路に係る記載は市建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	現況は概ね平坦な畑（現況調査報告書参照）。	
供給処理施設	上水道 : なし 都市ガス : なし 下水道 : なし （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。	

特 記 事 項	<p>①評価人としての目視等調査には限界があることから、地中埋設物及び土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の有無、地盤地質等の把握については、別途専門調査機関による調査を要する。よって、実際に存した場合（産業廃棄物等を含む）における負担額等をすべて担保できるか否かは不明である（目視確認できない部分もあることに留意すべきである）。</p> <p>②洪水浸水想定区域に該当する可能性が高い。 （国土交通省：重ねるハザードマップより）</p> <p>③中妻地区土地改良区陳述によれば、土地改良区内の畑に係る賦課金徴収は無いとのことである（詳細は同改良区に要確認）。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6（土地）

目的土地の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=エ
6	490	1.00	5,711	2,800,000

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に比準し、試算価格を調整して得た比準価格を標準に、標準的小作料等を考慮した収益性も比較考量のうえ、上記のように標準画地価格を算出した。

イ 個別格差：ない

ウ 地積：登記記載の地積。

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。

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
6	2,800,000		1.00	0.70	0.70	1,370,000
一括価格 (合計)						1,370,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性及び目的物件の個別的要因等を十分考慮したが、以下の理由により、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

- ・買受適格者証明を要する

- ・農地の市況

オ 競売市場修正：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。

(※) 本件評価は現地調査日において目視可能な部分を前提とし、かつ、公共機関の陳述・公開された資料・(陳述が得られた場合には)関係人陳述等に基づいたものである。よって、競売不動産特有の調査上の各種制約等により、把握が困難な流動的要因については、当該競売市場修正に包含されていることに留意されたい。

第6 附属資料

- 1 物件目錄
- 2 物件位置図
- 3 周辺見取図
- 4 地図（法第14条第1項）写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 仮名一覧表

以 上

物 件 目 録

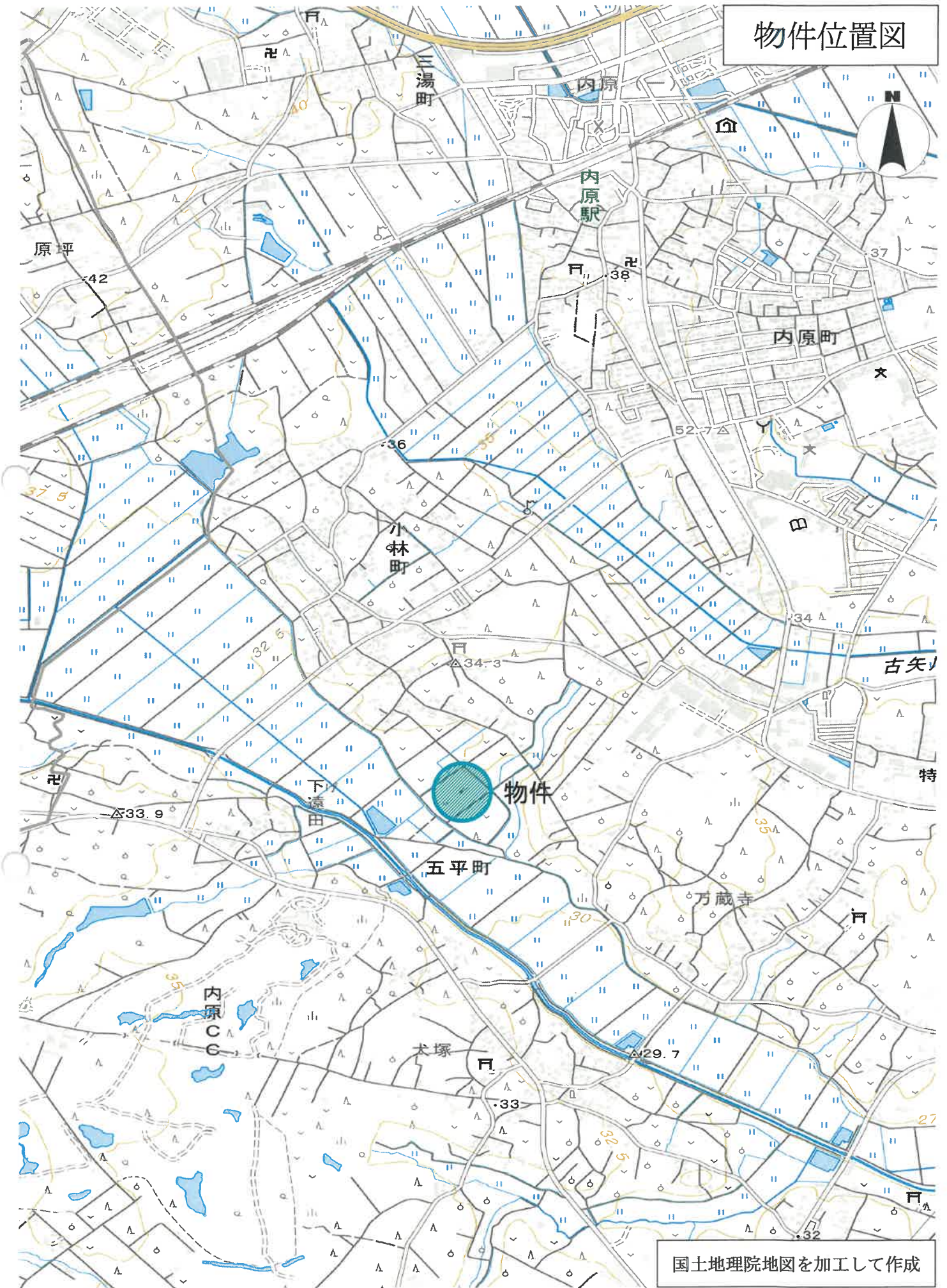
~~地 番 604番
地 目 山林
地 積 515平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

~~5 所 在 水戸市小林町字富士
地 番 605番
地 目 山林
地 積 636平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1~~

6 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1540番
地 目 畑
地 積 5711平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

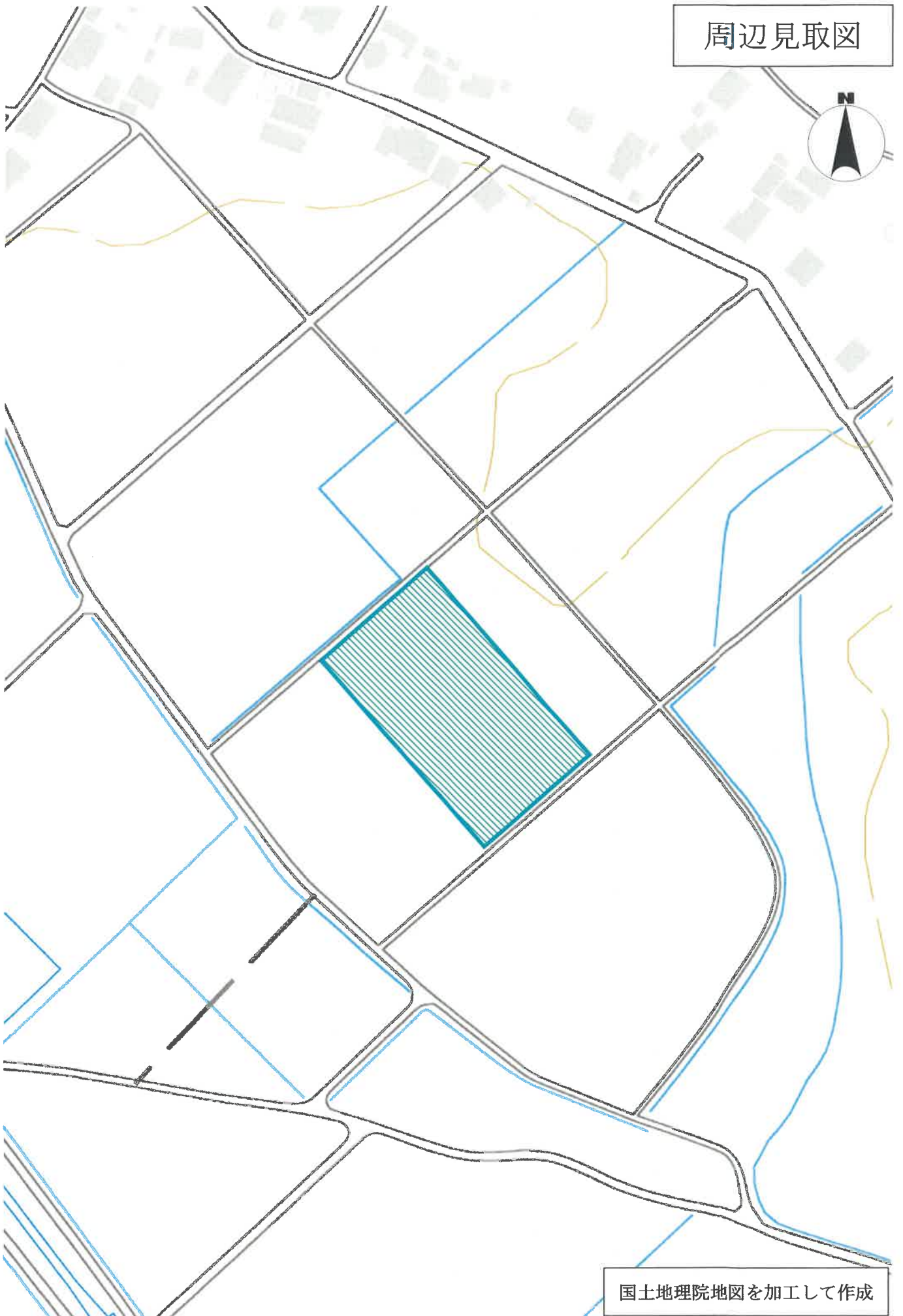
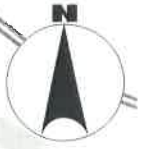
~~7 所 在 水戸市小林町字根崎
地 番 1578番~~

物件位置図



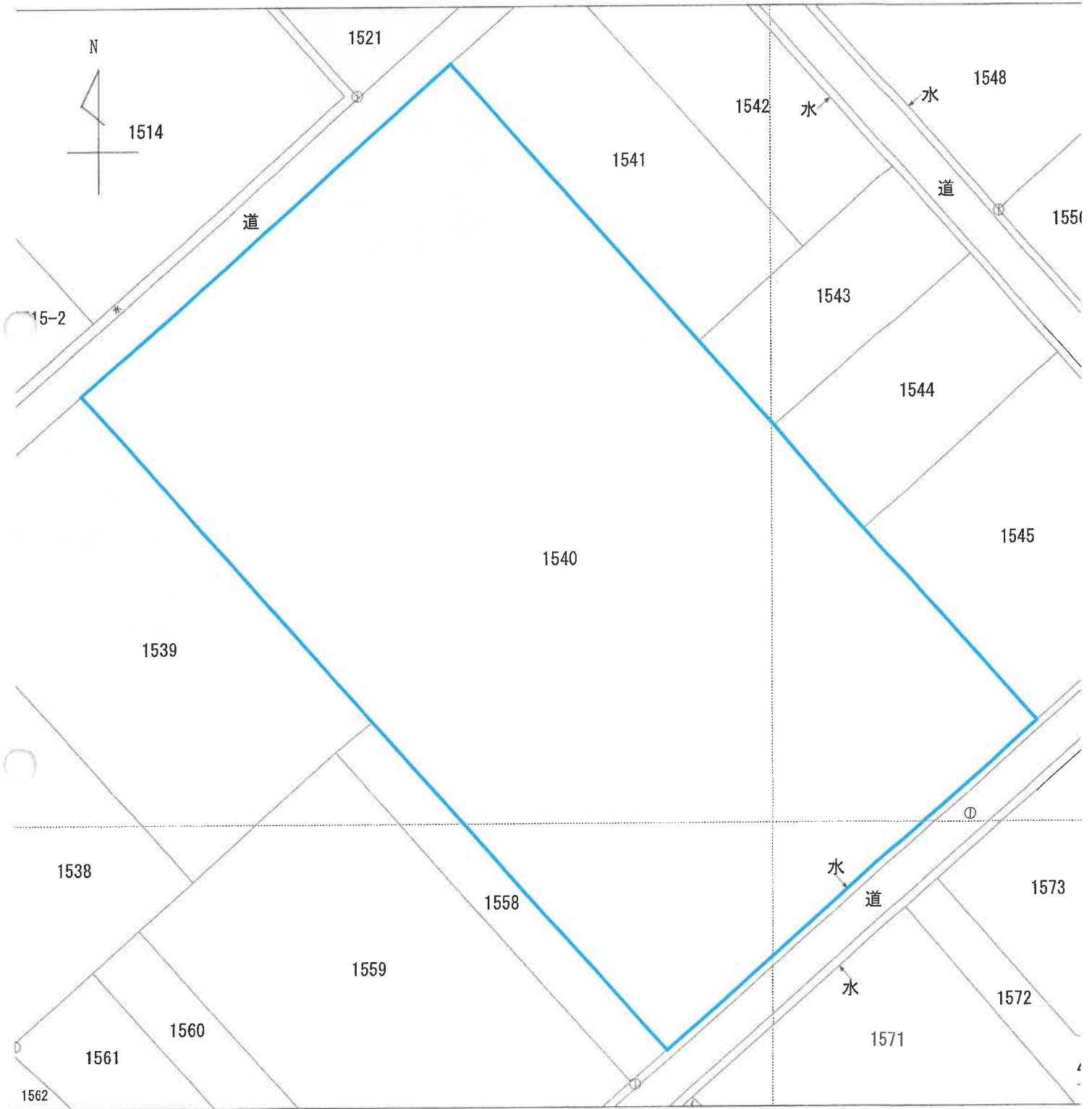
国土地理院地図を加工して作成

周辺見取図



国土地理院地図を加工して作成

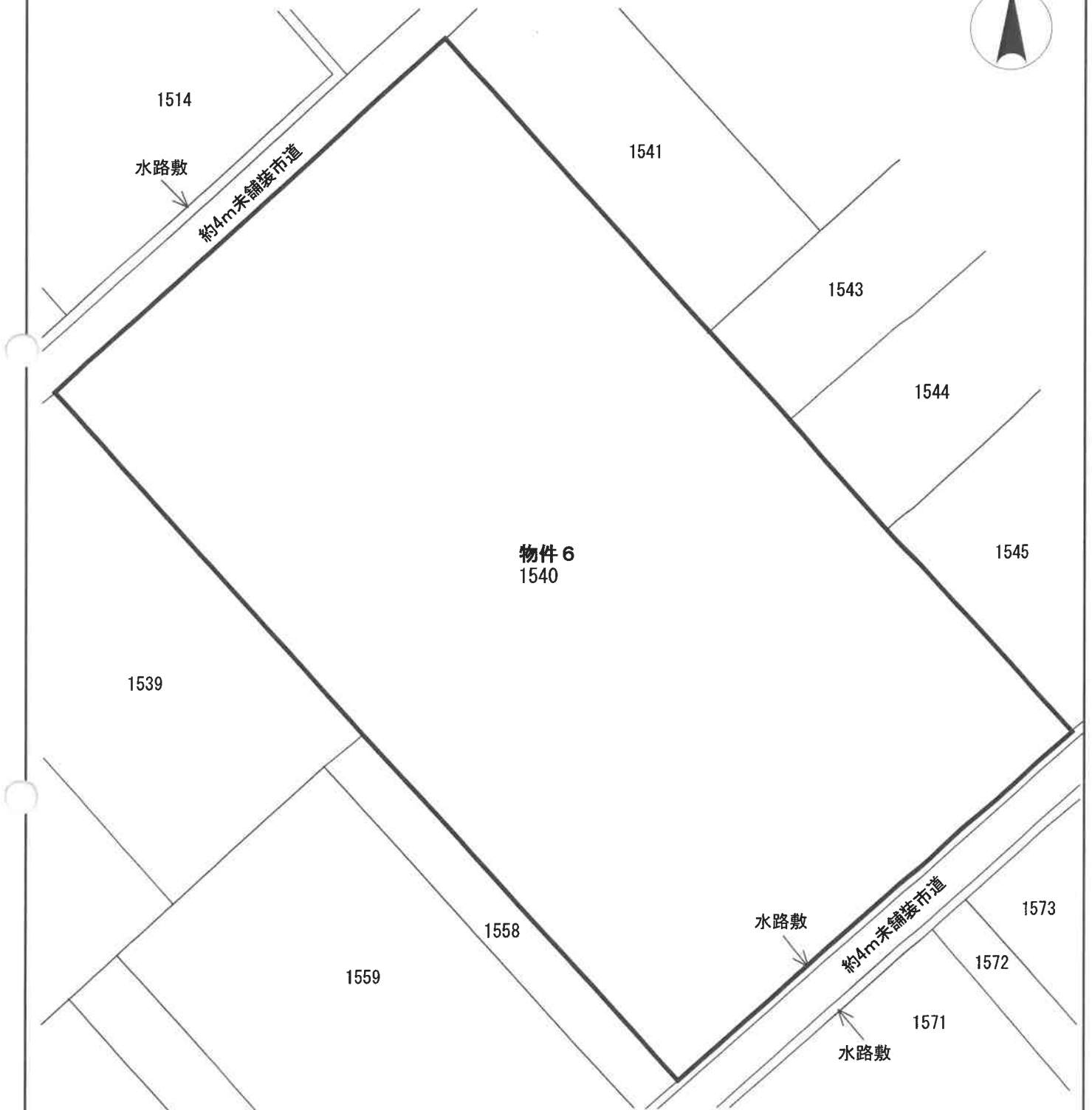
地図（法第14条第1項）写



縮尺 1 : 500 の80%に縮小

土地建物位置関係図

事件番号	7年(ケ)78号6
物件番号	6



この図面は、
地図（法第14条第1項）及び現地調査等により作成した物件の形状・配置の概要図です。