

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 29 日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 16 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 12 月 4 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 10 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 7 月 29 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 笠間市笠間字田町
地 番 1059番2
地 目 田
地 積 371平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月17日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 片 見 光 雄

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	笠間市笠間字田町
	地	番	1059番2
	地	目	田
	地	積	371平方メートル



令和 7 年（ケ）第 33 号
令和 7 年 4 月 15 日受理
令和 7 年 7 月 8 日提出
（評価人 立川伸光）

現況調査報告書
（物件 1）

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

1	所	在	笠間市笠間字田町
	地	番	1059番2
	地	目	田
	地	積	371平方メートル



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) ■農地(物件) ☐ 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 ☐ 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	本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。(現況本件土地は別売却単位である建物の敷地ないしは通路として利用されているが、笠間市農業委員会の認定は「農地」)。		
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
A (本件所有者)	1 本物件に（は）， (1) 所有者が使用（占有）しています。 (2) 第三者の所有物はありません。 (3) 境界争い等隣地との紛争はありません。 (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。 【現地聴取要旨】

(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。

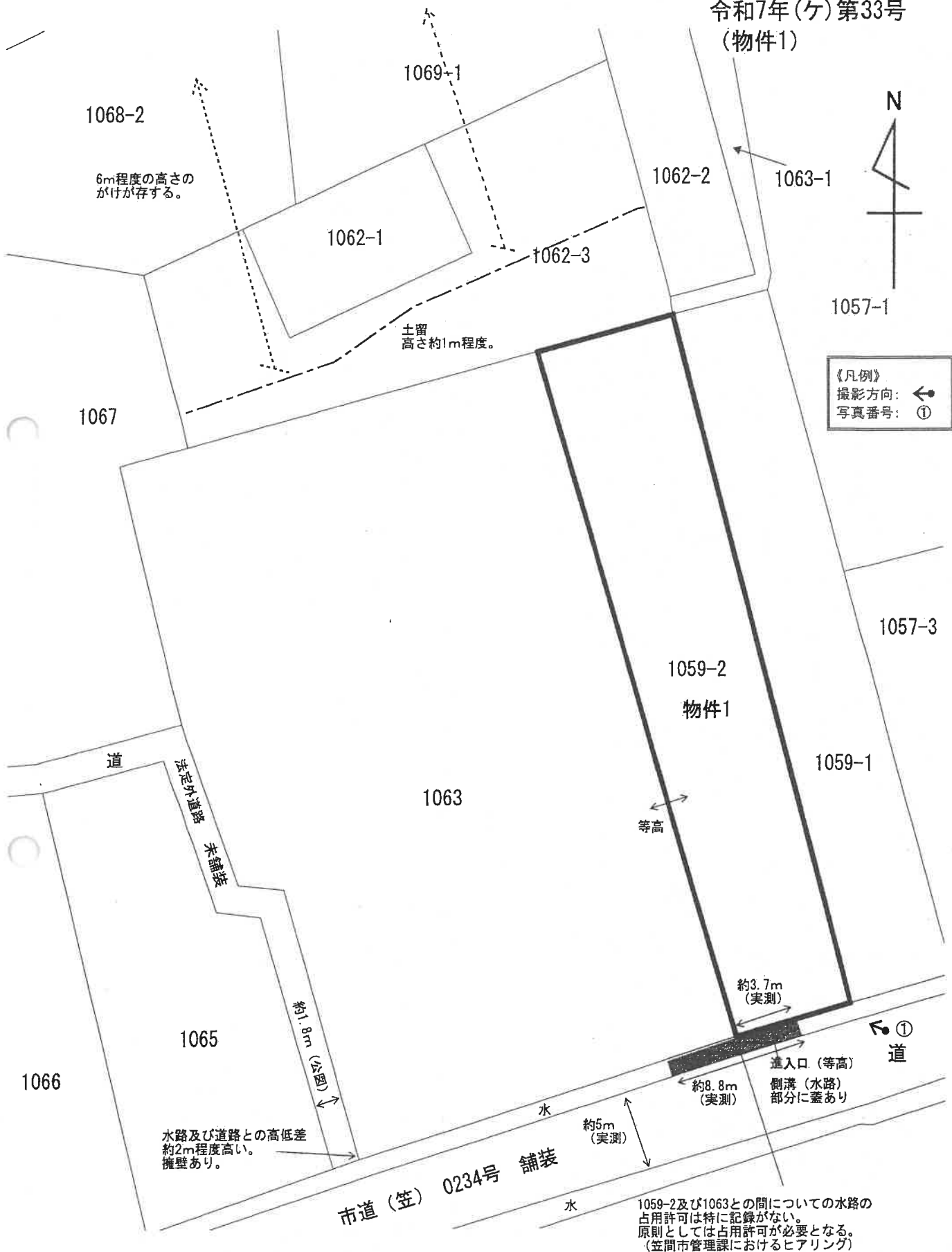
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（4枚目）

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4月17日(木)	当 庁	役場(所)照会(照会書郵送) 農業委員会照会(照会書郵送)
令和7年4月23日(水)	当 庁	所有者照会(照会書郵送)
令和7年6月10日(火) 14:50-15:05	物件所在地	立入調査 占有調査 図面作成・写真撮影 ☐ 債務者・ ☒ 所有者・ ☐ 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) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠さ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
(5 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号
(物件1)



※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。

写真1



求 意 見 書

立 川 伸 光 殿

令和 8年 6月 1日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他



令和 8年 6月 1日

評価人

立川 伸光

物 件 目 録

☆1 所 在 笠間市笠間字田町
地 番 1059番2
地 目 田
地 積 371平方メートル



(別紙)

[illegible]

令和 7年（ケ）第 33号
（物件1）

令和 7年 4月15日 受 命

令和 7年 6月10日 現地調査

令和 7年 7月 1日 評 価

令和 7年 7月28日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件1）

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 2, 0 2 0, 0 0 0 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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
笠間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	笠間市笠間字田町
	地	番	1059番2
	地	目	田
	地	積	371平方メートル

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）

位 置 ・ 交 通	J R水戸線「笠間」駅北東方道路距離約1.9km 最寄バス停「日動美術館入口」停留所北東方道路距離約350m (徒歩約5分)	
付 近 の 状 況	山林に近接して住宅、寺院、美術館、駐車場等が混在する地域	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% なし
画 地 条 件	物件1 地積 : 371.00㎡ 間口 : 約7.4m 奥行 : 約44.4m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	南東約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路に該当)※水路が介在しているが占用許可の記録は特になし(土地建物位置関係図参照)	
土地の利用状況等	土地所有者が農地として占有している(土地所有者により別売却単位である建物の敷地ないし通路として利用されているが、笠間市農業委員会は当該物件について適格証明書が買受にあたり必要としていることから、農地と判断)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き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施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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	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・地下埋設物の存在等については特に確認できなかった。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。	

特 記 事 項	①北側において2メートルを超える崖地に近接している。茨城県建築基準条例では、「高さ2メートルを超えるがけ(こう配が30度を超える傾斜地をいう。以下本条において同じ。)の下端(がけの下にあつては、がけの上端)からの水平距離が、がけの高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、がけの形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じて、安全な擁壁を設けなければならない」とされていることから、将来的に土地を転用して建物を建築する場合には、この制約を受ける可能性が高い。 ②評価対象不動産は、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない旨、笠間市教育委員会において確認をした。しかし、包蔵地(笠間城下屋敷跡)に近接しているとのこと。本件評価においては、近接による具体的なリスクが不明であり、当該リスクは市場性修正に含めて評価を行う。なお、埋蔵文化財の有無は試掘等の調査を経ない限り確定することが不可能であり、本評価書は埋蔵文化財の有無を確定するものではない。 ③敷地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。 自然現象の種類：土石流 箇所番号：216-I-021 箇所名：マムシ沢 告示年月日：平成19年12月17日 ④笠間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：非農地 転用許可等の有無：無（許可を得ることが必要であるが許可を得ていない。） 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
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	24,100	0.462	371.00		4,130,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笠間-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.6/100 \times 100/97 \times 100/101 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位▲3

◇地域格差：環境条件+5 街路条件▲4

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲40 崖地近接▲10 土砂災害警戒区域▲5 水路介在▲10

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

番号	基礎となる価格 (円) 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	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ - カ$
1	4,130,000			0.70	0.70	—	2,020,000
一括価格（合計）							2,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70（転用許可を得ていない農地であり、買受にあたり適格証明書を要し、買受人が限定されることから市場性に劣る）

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。

カ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笠間-1

所 在：笠間市笠間字大和田 1 5 0 5 番 2
地 目：宅 地
価 格：23,700円／㎡（対前年変動率 -0.80%）
位 置：J R 水戸線笠間駅の北東方・道路距離約1.1kmに位置する。
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：258㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北西4.0m市道
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：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

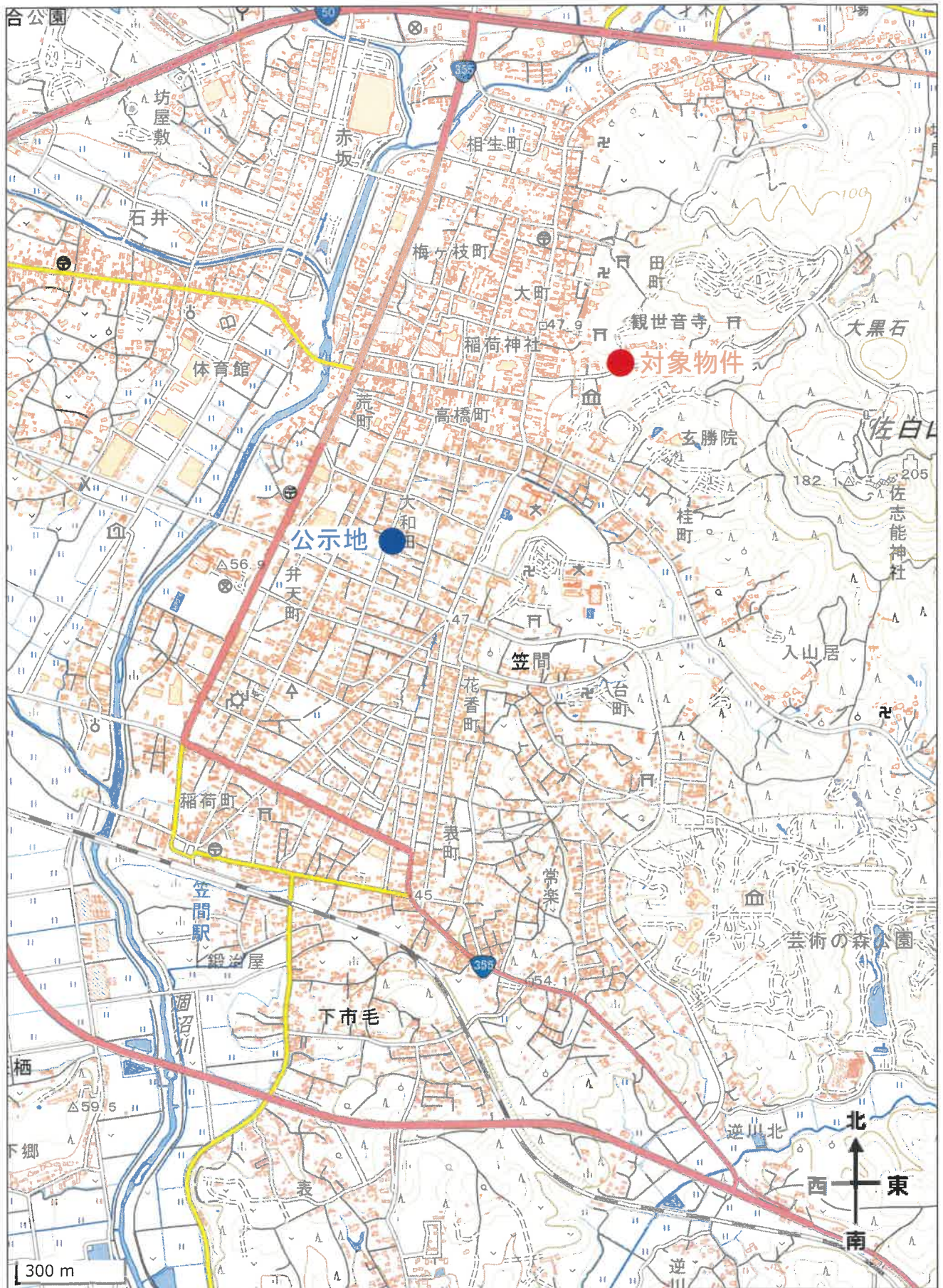
第7 附属資料

- 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

令和7年(ケ)第33号
(物件1)

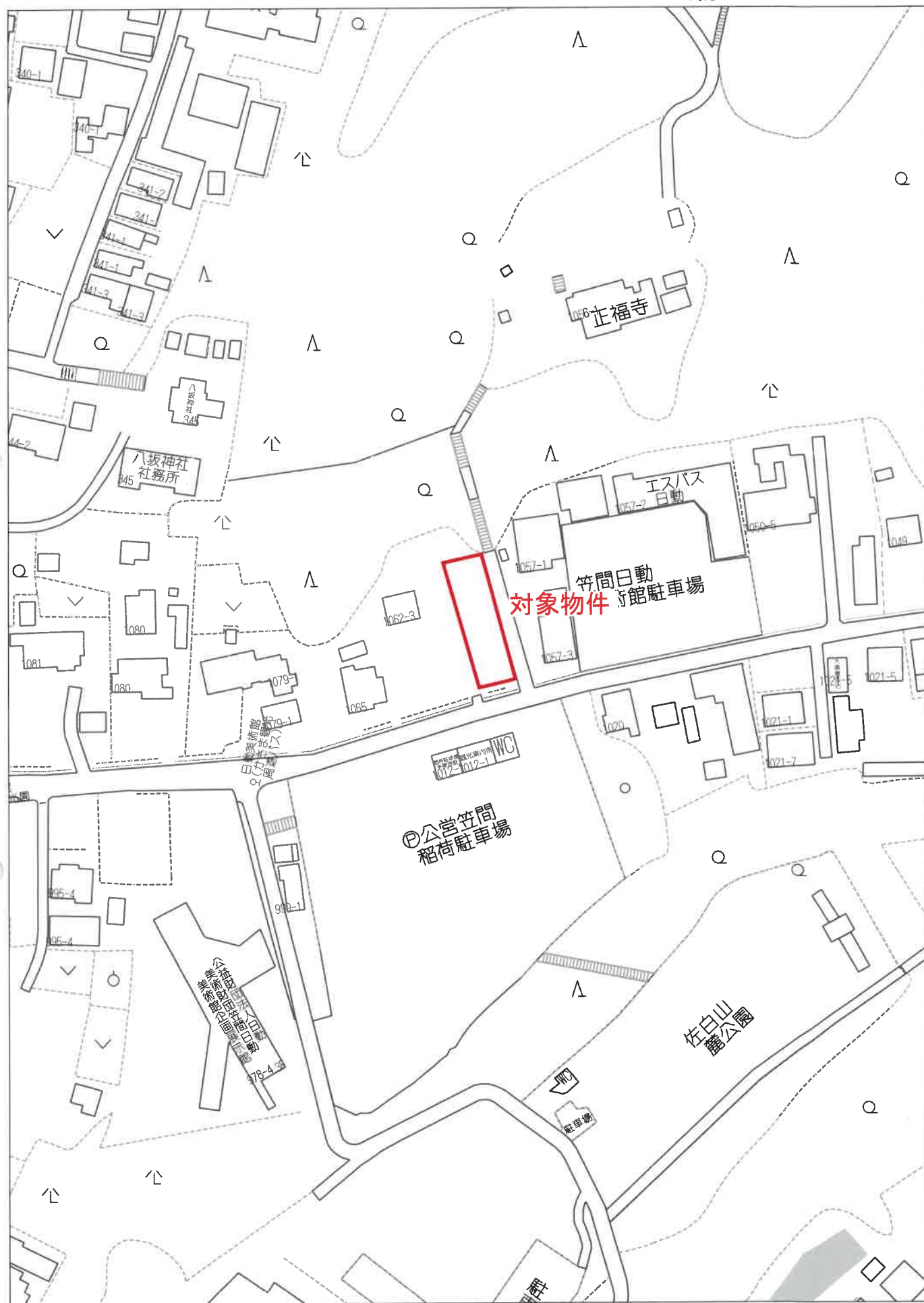


S=1:15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周 辺 見 取 図

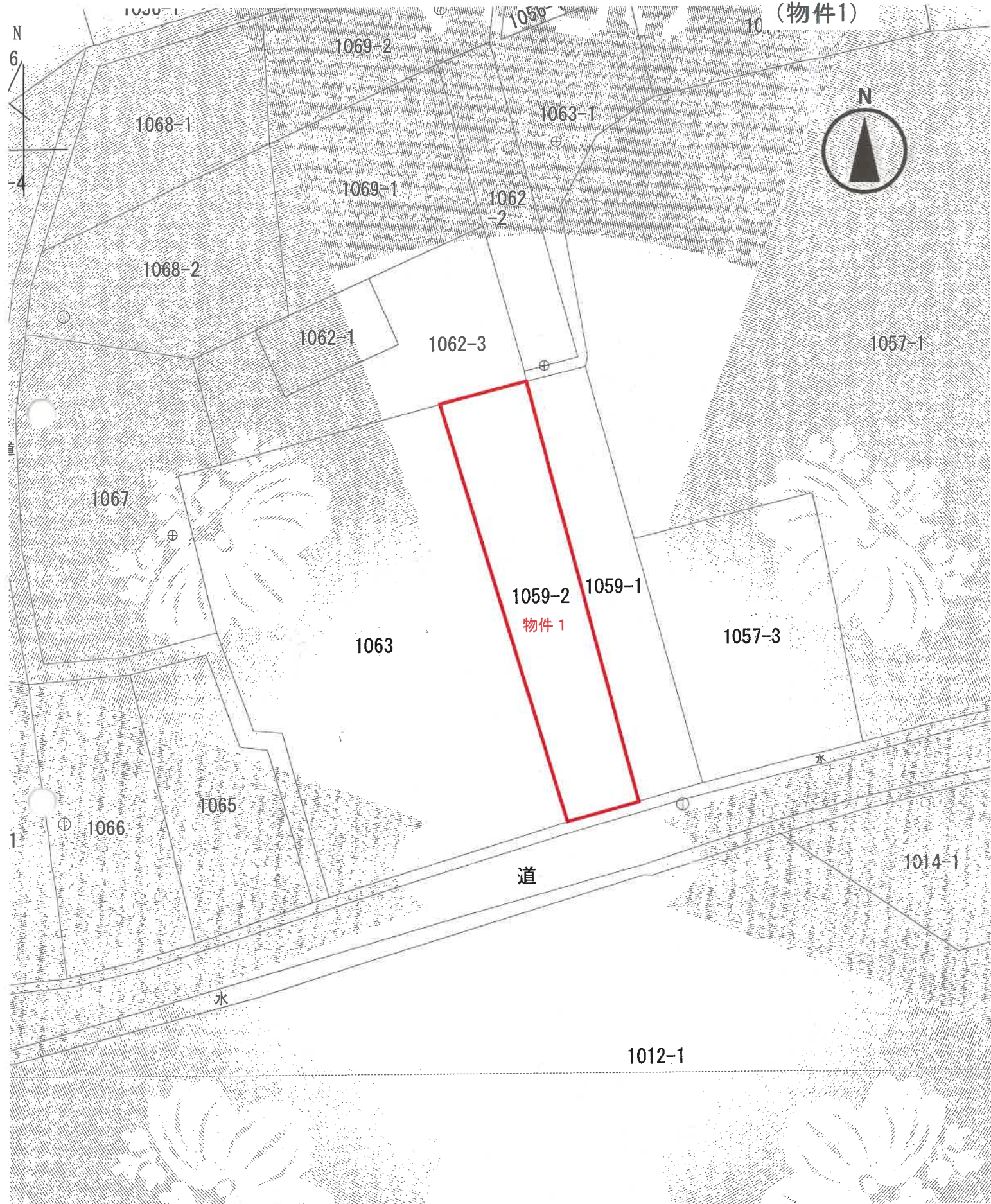
令和7年(ケ)第33号
(物件1)



【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z24BH第088号】

公 図 写

令和7年(ケ)第33号
(物件1)



S = 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(水戸地方法務局管轄)

令和7年2月12日

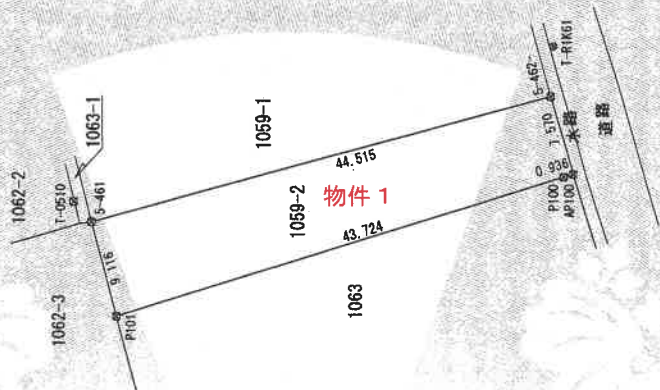
大阪法務局北出張所

(A3版をA4版に縮小)

請求番号: 16-2

地積測量圖

地番	1059-2
土地の所在	笠間市笠間



05-98

地 点	番 号	1059-2					
		X座標 (X n)	Y座標 (Y n)	点間距離	境界線種別	座標値座別	考 考
	P101	42872.607	38192.589	9.116	プラスチック壁	実測値	T S 値
	5-461	42874.914	38201.408	44.515	プラスチック壁	実測値	T S 値
	5-462	42831.846	38212.664	7.570	プラスチック壁	実測値	T S 値
	AP100	42829.815	38205.372	0.936	プラスチック壁	実測値	T S 値
	P100	42830.712	38205.104	43.724	プラスチック壁	実測値	T S 値
	P101	42872.607	38192.589		プラスチック壁	実測値	T S 値
計 算 方 法		$Z_i = \sum (Y_n X_{n+1} - X_n Y_{n+1})$					
倍 面 積		-743.787726					
地 面 積 (㎡)		371.8938650					
地 積 (㎡)		371.89					

基本三角点等座標一覽表

測点名	λ	経緯	Y	座標	標識の種類
T-0510	42876.552		38203.323		プラスチック標
T-0526	42820.575		38179.232		金属板標
T-R161	42831.588		38217.328		金属板標

測地系座標系	世界測地系 (測地成果2000)
測地系座標系	區系
測量年月日	平成26年7月2日

作者

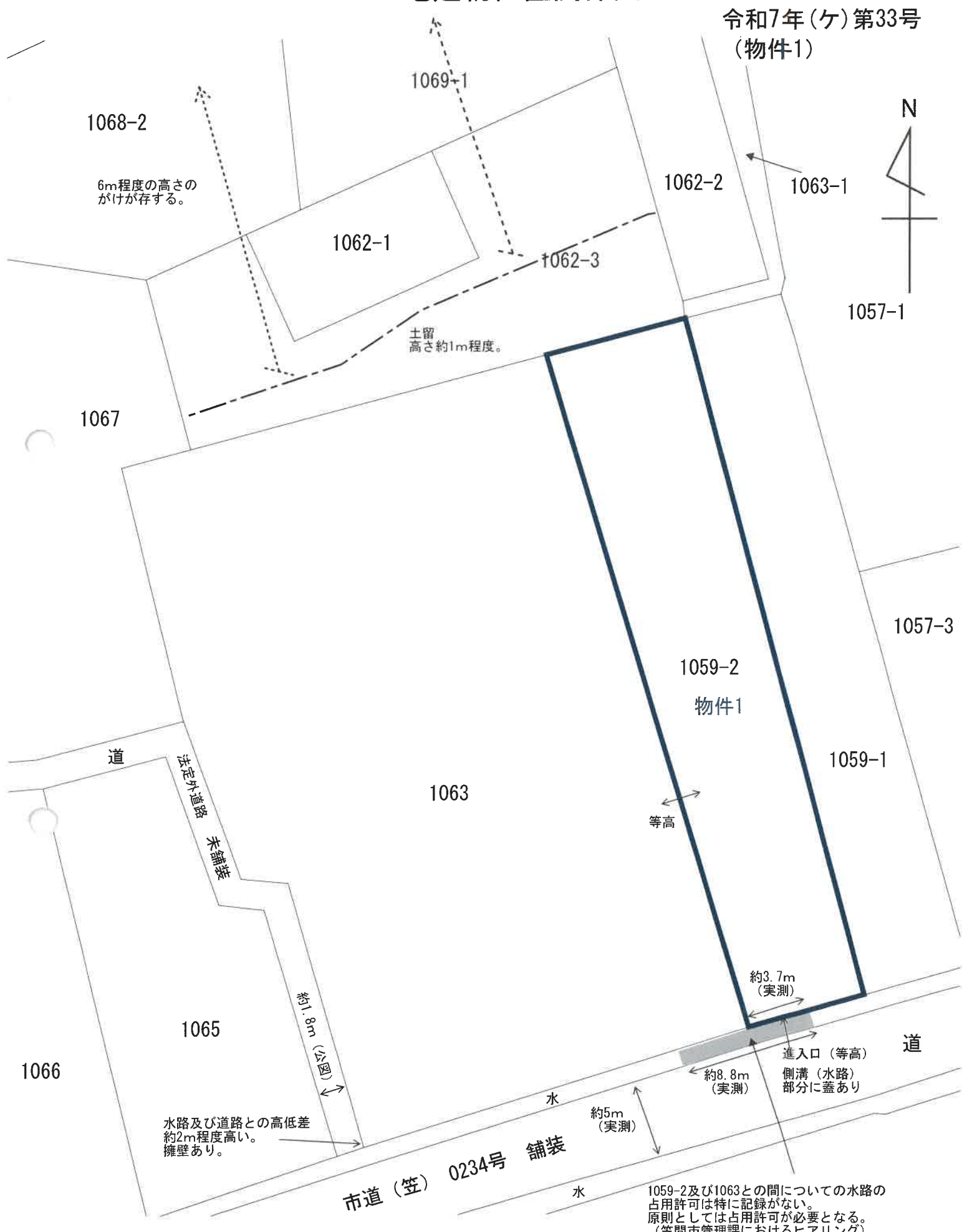
申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第33号
(物件1)



※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。