

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 2 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 10 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 6 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 13 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 9 年 1 月 8 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 11 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
8☆	340,000 272,000		68,000	2,289	0



物 件 目 録

☆8 所 在 常陸太田市瑞龍町字谷津
地 番 3015番
地 目 田
地 積 1584平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月13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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

8 所 在 常陸太田市瑞龍町字谷津
地 番 3015番
地 目 田
地 積 1584平方メートル



令和7年（ヌ）第48号
（物件8）
令和7年7月8日受理
令和7年9月10日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（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

8	所	在	常陸太田市瑞龍町字谷津
	地	番	3015番
	地	目	田
	地	積	1584平方メートル

(土地用)

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 8	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 田 (物件 8) ☐	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が田として使用し、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の態様で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 常陸太田市農業委員会	現況：農地 都市計画法関係：市街化調整区域 農業振興地域の整備に関する法律関係：農振地域内・農用地区域内 買受適格証明書の要否：要

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、2枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月8日(火) :—:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 農業委員会宛て照会(回答あり)
7年7月10日(木) :—:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答なし)
7年7月31日(木) 11:55—12:00	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :—:		
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と予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせて建物内に立ち入った。

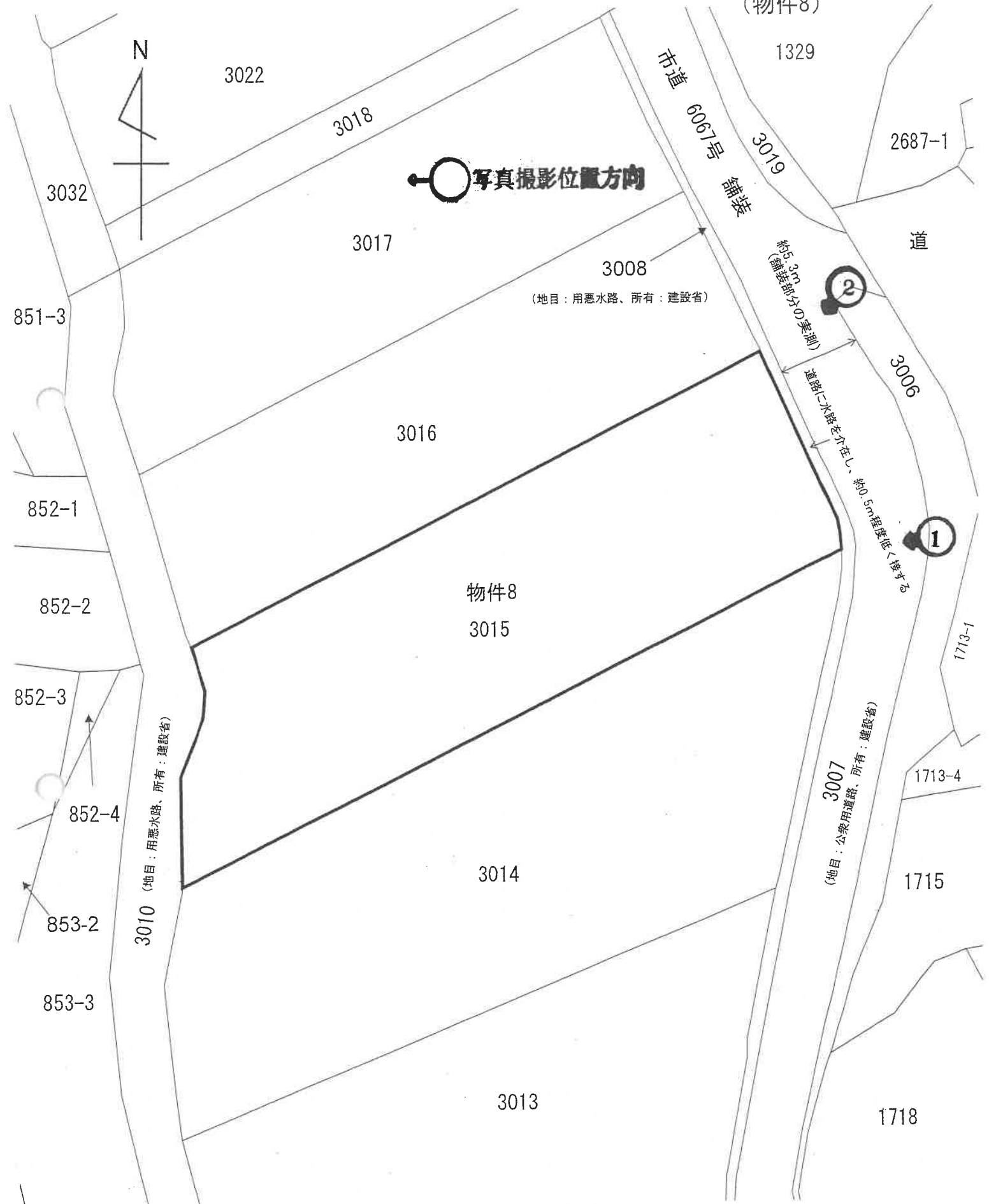
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(又)第48号
(物件8)



※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。
また、カッコ内の地目、所有者は登記情報記載のものを転記。



(写真 1)



(写真 2)

令和 7年（ヌ）第 48号
（物件8）

令和 7年 7月 8日 受 命

令和 7年 7月31日 現地調査

令和 7年 9月 1日 評 価

令和 7年 9月16日 提 出

水戸地方裁判所民事部 御中

評 価 書

（物件8）

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8	金 340,000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、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
8	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
常陸太田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

8	所	在	常陸太田市瑞龍町字谷津
	地	番	3 0 1 5 番
	地	目	田
	地	積	1 5 8 4 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件8）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸太田」駅北方道路距離約3.9km 最寄バス停「瑞竜十文字」停留所北西方道路距離約0.6km (徒歩約8分)	
付 近 の 状 況	国道背後の谷あいには田が広がる地域である。	
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 農振法上の規制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% 農振地域内農用地区域内（特記事項参照）
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 1,584.00㎡ 間口 : 約22.0m 奥行 : 約67.0m～77.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路に水路を介し、約0.5m程度低く接する。 接面道路との関係: 中間画地	
自 然 的 条 件	地勢 : ほぼ平坦 日照 : 普通 土壌の肥沃度: 普通 耕作の難易: 普通	
接 面 道 路	北東約5.3m舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	土地所有者が現況田の状態で耕作し占有している。	
特 記 事 項	①常陸太田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: 農地 ・転用許可等の有無: 無（許可を得る必要のない案件である） ・農振法関係: 農振地域内農用地区域内 ・買受適格証の要否: 要	

第5 評価額算出の過程

物件8（土地）

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	占有減 価修正 ウ	地積 (㎡) エ	共有持分 割合 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
8	310	1.000	1.00	1,584.00		0.70	340,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

取引事例

取引価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $310\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 = 310\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：必要なし。

イ 個別格差：必要なし

ウ 占有減価修正：1.00

エ 地積：登記記載の地積。

オ 共有持分割合：必要なし

カ 競売市場性修正：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。

第 6 附属資料

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

以 上

物件位置図

令和7年(又)第48号
(物件8)

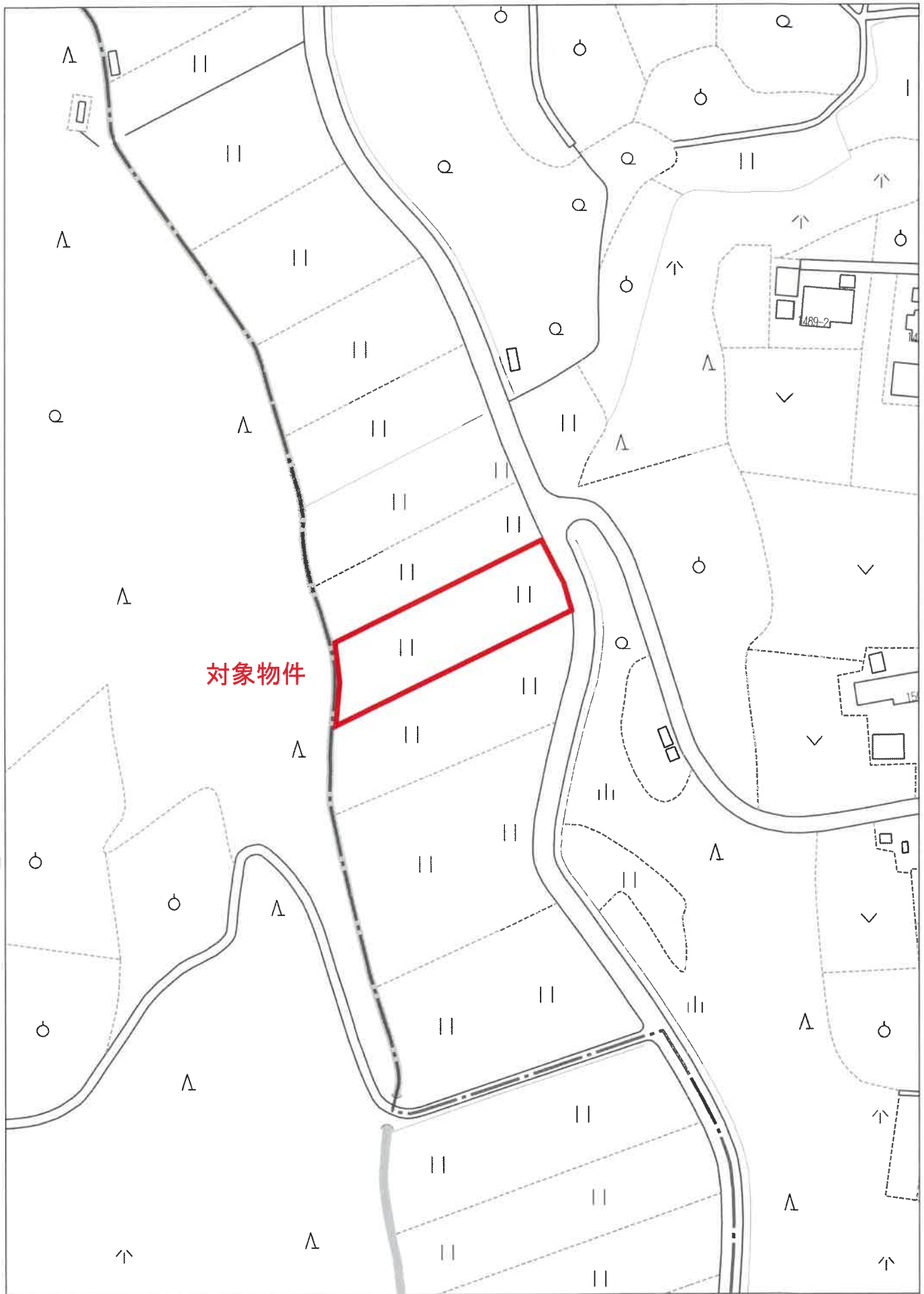


S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

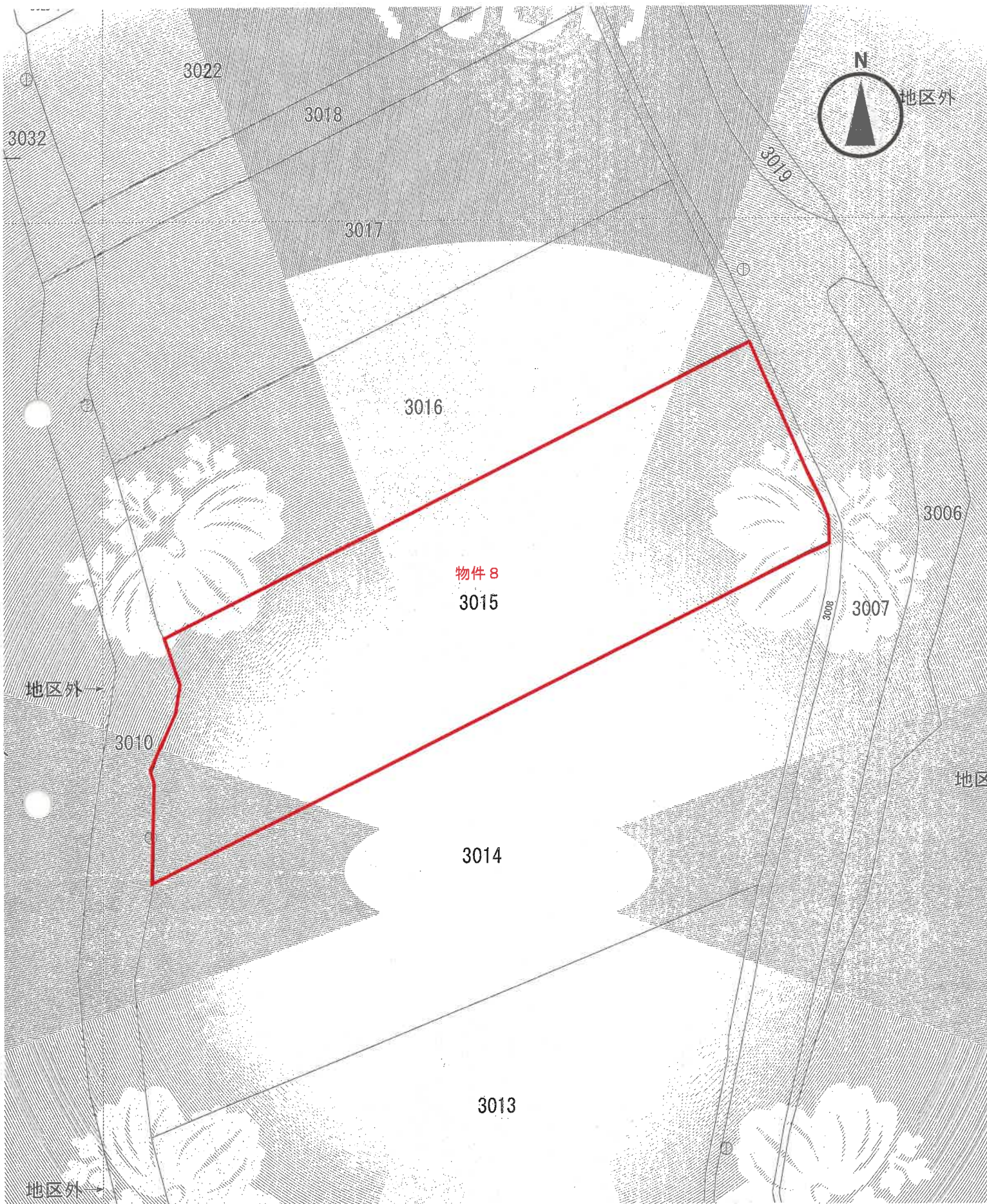
令和7年(又)第48号
(物件8)



60m

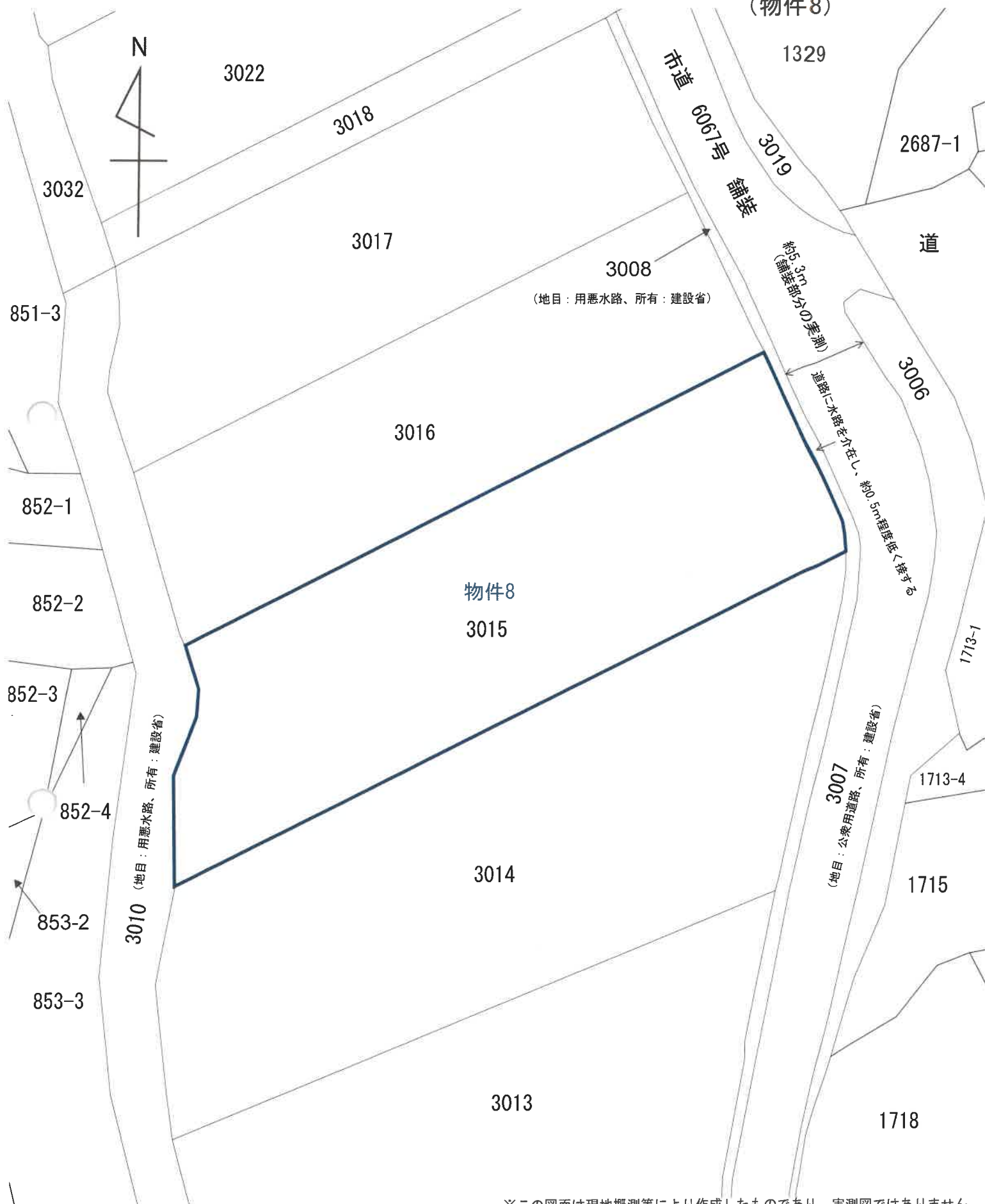
1:1500

【ZENRIN GISパッケージ 不動産鑑定士】
【許諾番号：Z25BH第091号】



土地建物位置関係図

令和7年(又)第48号
(物件8)



※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。
また、カッコ内の地目、所有者は登記情報記載のものを転記。