

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 天 白 郁 也

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11月27日 午前 9時00分から 令和 8年12月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年12月11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 2月12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12月14日 午前 9時00分から 令和 8年12月15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30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）
1☆	630,000 504,000		126,000	1,505	0
	</				



物 件 目 録

☆1 所 在 北茨城市関南町神岡下字荒屋
地 番 420番1
地 目 畑
地 積 2757平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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 | 北茨城市関南町神岡下字荒屋 |
| | 地 | 番 | 420番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2757平方メートル |



令和 7 年（ケ）第 107 号
令和 8 年 3 月 18 日受理
令和 8 年 5 月 8 日提出
（評価人 立川伸光）

現況調査報告書

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	北茨城市関南町神岡下字荒屋
	地	番	420番1
	地	目	畑
	地	積	2757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。	
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)

執行官の意見

- 1 本件における物件の状況は、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、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。

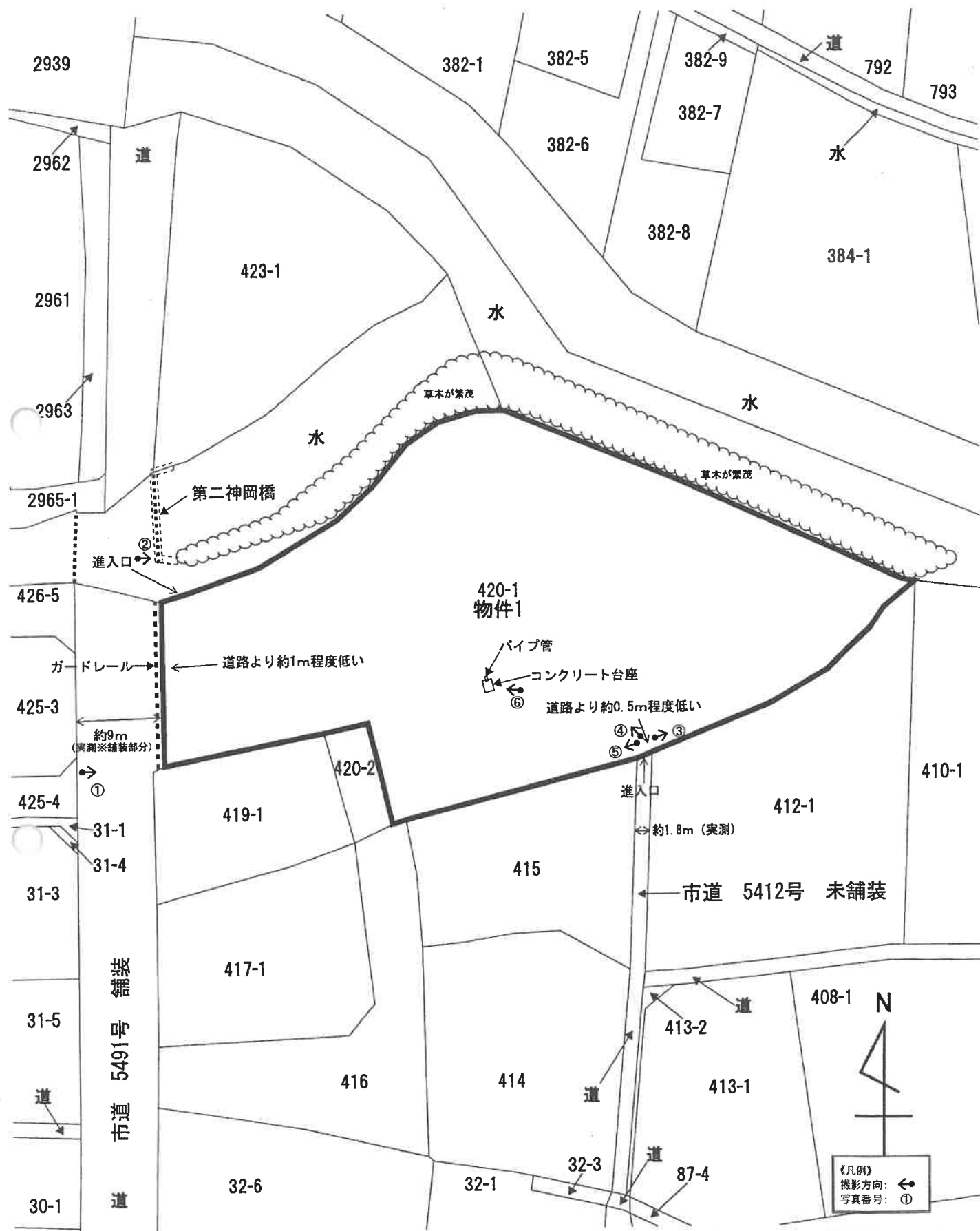
（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 3 枚目 ）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月19日(木)	当 庁	役場（所）照会（照会書郵送） 農地照会（照会書郵送）
令和8年3月27日(金) 11：30－12：15	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
令和8年3月30日(月)	当 庁	所有者照会(照会書郵送。応答なし)
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
年 月 日() ： ー ：		
(特記事項) ☐ 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
(4 枚目)

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第107号



※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



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



令和 7年（ケ）第 107号
令和 8年 3月18日 受 命
令和 8年 3月27日 現地調査
令和 8年 5月 1日 評 価
令和 8年 5月20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
立川 伸光

第1 評価額

番号	評 価 額
物件 1	金 630,000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
1	所在地 地目 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
北茨城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 | 北茨城市関南町神岡下字荒屋 |
| | 地 | 番 | 420番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 2757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1）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「大津港」駅南西方道路距離約2.0km	
付 近 の 状 況	旧県道沿いに、農地、住宅、事業所等が混在して見られる地域である。	
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	都市計画区域内・非線引地域 指定 60% 指定 200% 農業振興地域内・農用地区域外(白地) その他の規制等については特記事項参照
画 地 条 件 (規模、形状等)	地積 : 2,757.00㎡ 間口 : 約20.6m 奥行 : 約95.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 西側市道に約1m程度低く接する(実際の進入口は北西側の河川敷)。また、南側市道に約0.5m程度低く接する。 接面道路との関係: 二方路	
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	西約9.0m舗装市道 南約1.8m未舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	土地所有者が現況畑の状態で占有している。	

特 記 事 項	①北茨城市農業委員会からの回答の要旨は以下のとおり。 1 農地法第3条所定の貸借権等の権利の設定 無 2 その現状 農地（畑） 3 農地法第3条乃至5条の許可或いは届出 無 4 農業経営基盤強化促進法の規定による 農用地利用権の設定 無 5 買受適格証明書の要否 要 6 土地改良区 非談当 ②北茨城市津波ハザードマップににおける浸水想定区域に土地の一部が該当している。 ③パイプ管、コンクリート台座が存する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

物件1（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
1	400	0.810	1.00	2,757.00		0.70	630,000

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を比準して、上記のとおり、標準画地価格を査定した。

イ 個別格差：管理状況▲10 形状▲10

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

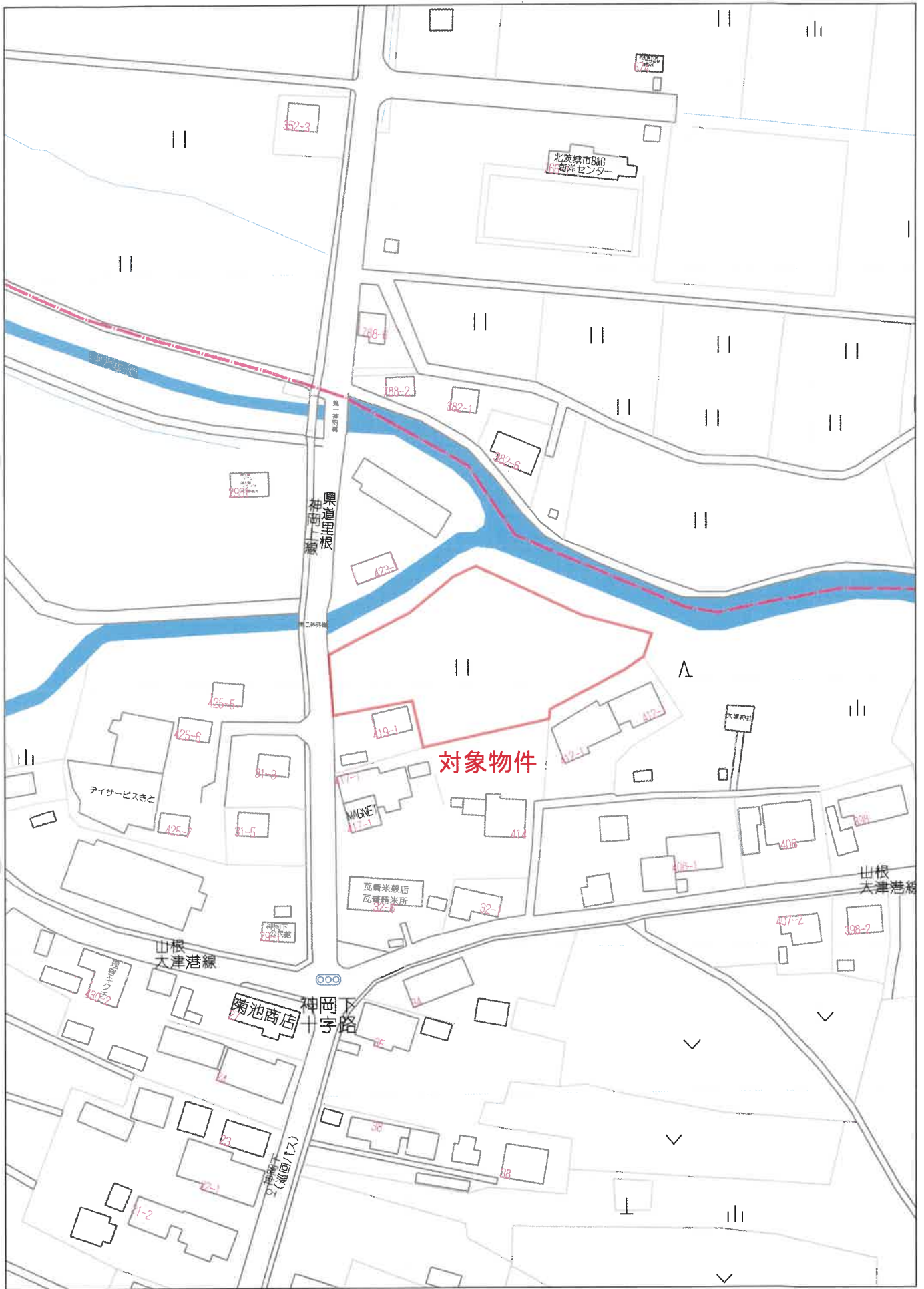
物件位置図



S=1 : 15,000

地理院地図 / GSI Maps 国土地理院

周辺見取図

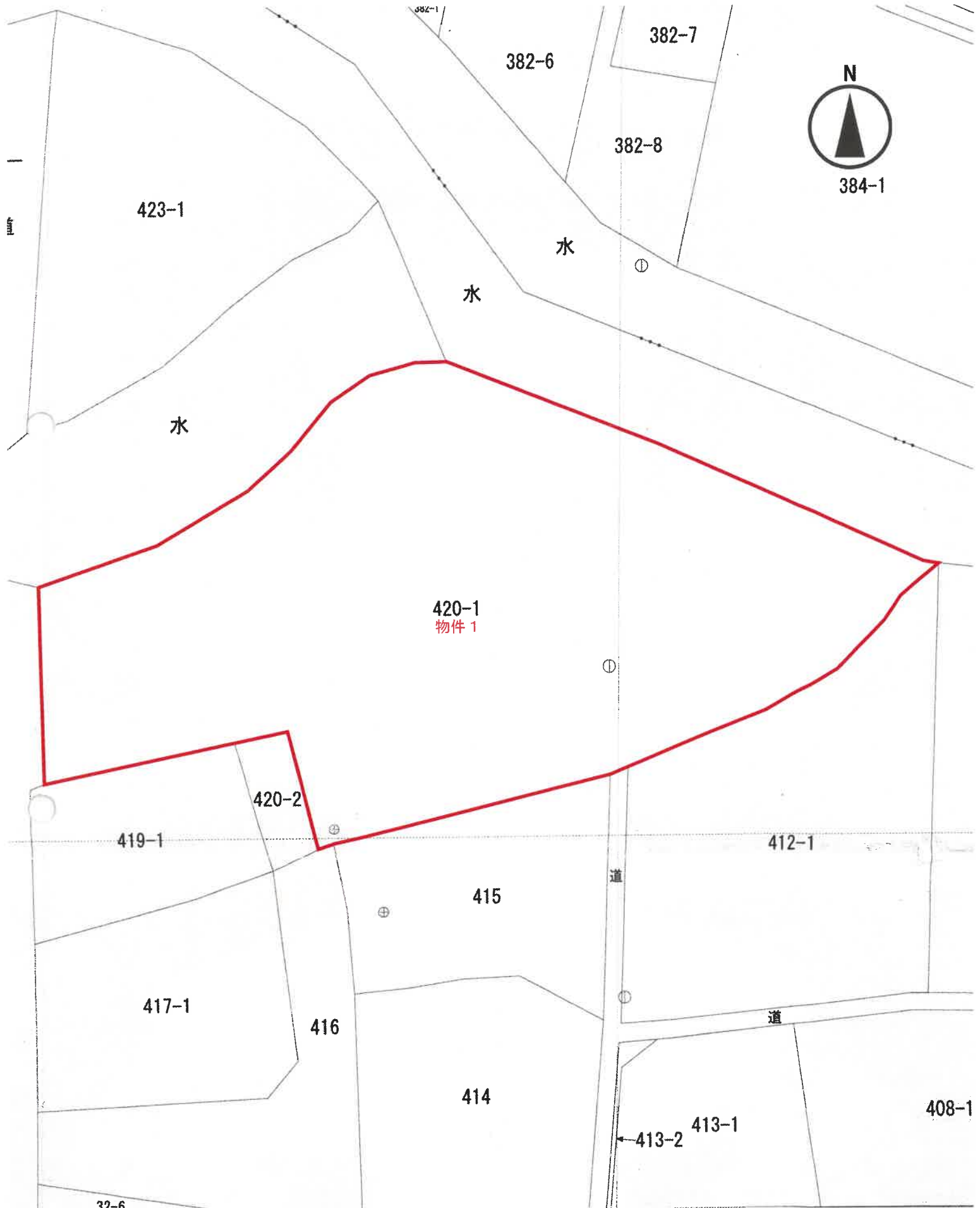


60m

1:1500

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

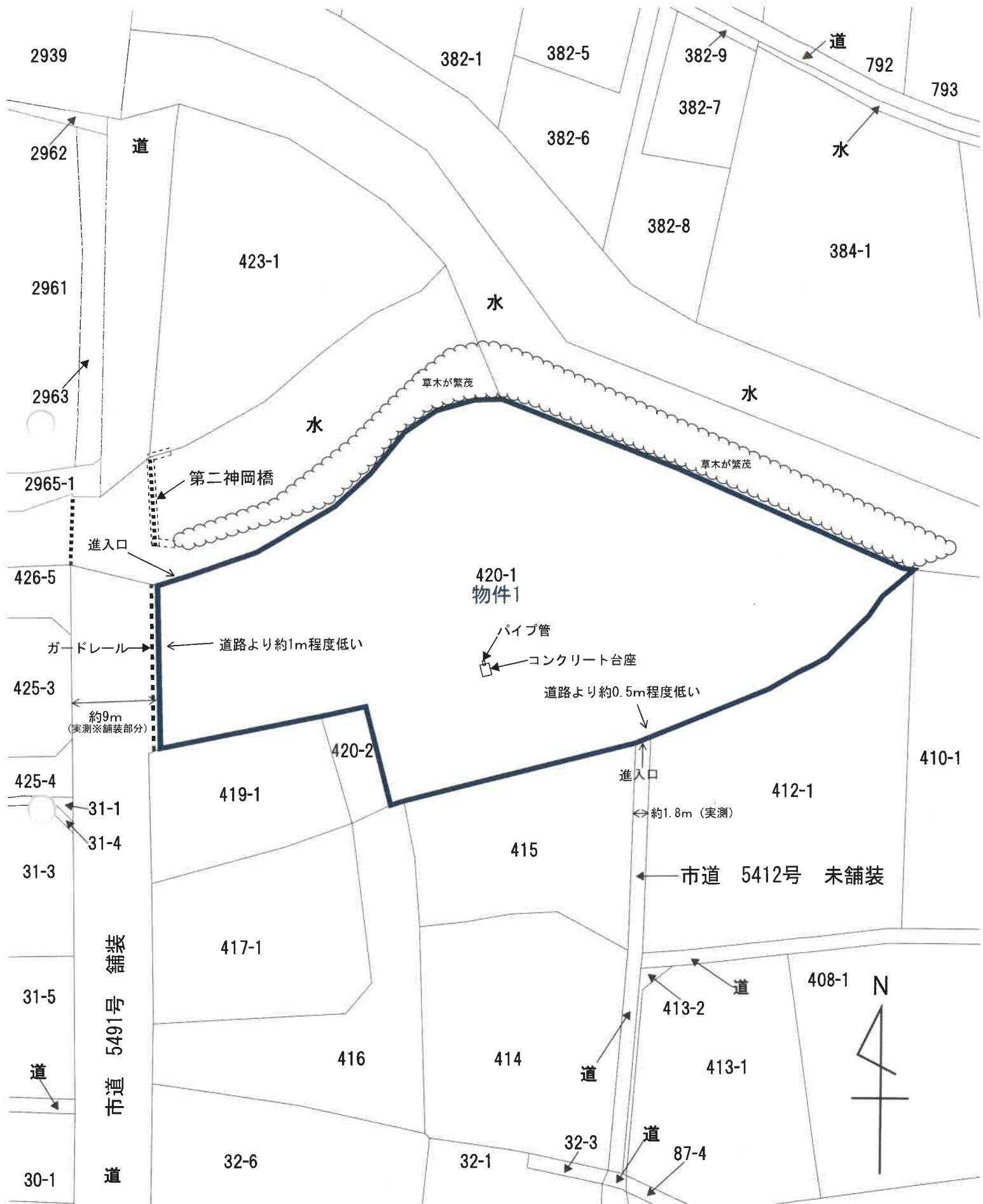
公 図 写



S = 1/500

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第107号



※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。