

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

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 6月 5日から 令和 8年 6月12日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 6月19日 午前10時00分
	場 所	水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時	令和 8年10月 2日 午前10時00分
	場 所	水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月22日から 令和 8年 6月23日まで	
買受申出の保証の 提供方法	<p>下記のいずれかによる。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 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。</p> <p>ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券</p>	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則33条)	<p>☆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。</p>	
<p>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 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。</p>		



## 物 件 目 録

☆4 所 在 石岡市井関字八木  
地 番 3859番  
地 目 田  
地 積 3547平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物 件 明 細 書

令和 7年12月25日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号4】  
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4】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
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

4 所 在 石岡市井関字八木  
地 番 3859番  
地 目 田  
地 積 3547平方メートル

(現況)

地 目 休耕田

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和 7 年 (ケ) 第 55 号  
令和 7 年 10 月 23 日受理  
令和 7 年 11 月 **25** 日提出

現況調査報告書  
(物件 4)

水戸地方裁判所土浦支部  
執行官 溝 井 隆 夫

(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

4 所 在 石岡市井関字八木  
地 番 3859番  
地 目 田  
地 積 3547平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 田(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 休耕田(物件4 )
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有(共有)者 <input type="checkbox"/> その他の者 <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。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが現況地目の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	雑草が生い茂っており、地表のすべてを確認することができなかった。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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 <input 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (共有者)	<p>1 本件土地は誰にもお貸ししていません。以前は稲作用の田として第三者にお貸していましたが、昨年末に返却を受けています。</p> <p>2 本件土地について隣地との境界争いはありません。</p> <p>3 本件土地について埋設物等の問題はありません。</p> <p>4 本件土地上での事件や事故はありません。</p> <p>(令和7年10月30日及び11月12日聴取)</p>
■石岡市農業委員会	<p>1 回答書に記載されていた内容は以下のとおりである。</p> <p>(1) 現地調査年月日：令和7年10月29日</p> <p>(2) 物件4の現況地目：農地</p> <p>(3) 転用許可等の有無とその内容：無</p> <p>(4) 道府県からの指示事項：空欄</p> <p>(5) その他参考事項</p> <p>都市計画法関係：線引都市計画，市街化調整区域</p> <p>農振法関係：農振地域内，農用地区域内</p> <p>賃貸借権等の有無：無</p> <p>土地改良区：出島東部土地改良区</p> <p>かすみがうら市深谷3671番地8</p> <p>(6) 買受適格証明書の要否：要</p> <p>(令和7年10月30日付回答書)</p>
■出島東部土地改良区	<p>1 照会した結果は以下のとおりである。</p> <p>(1) 令和7年度経常賦課金：15,961円(地積割10a当り4,500円)</p> <p>(2) 令和7年度維持管理賦課金(水利費)：15,606円(地積割10a当り4,400円)</p> <p>(3) 賦課基準の地積割金額に変更がない限り，毎年10月1日付で賦課される。</p> <p>(4) 滞納なし(過去5年分の領収書添付)</p> <p>(令和7年11月14日付回答書)</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

## 執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、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、現場の状況、関係人の陳述、公課証明書の記載等を考慮して、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

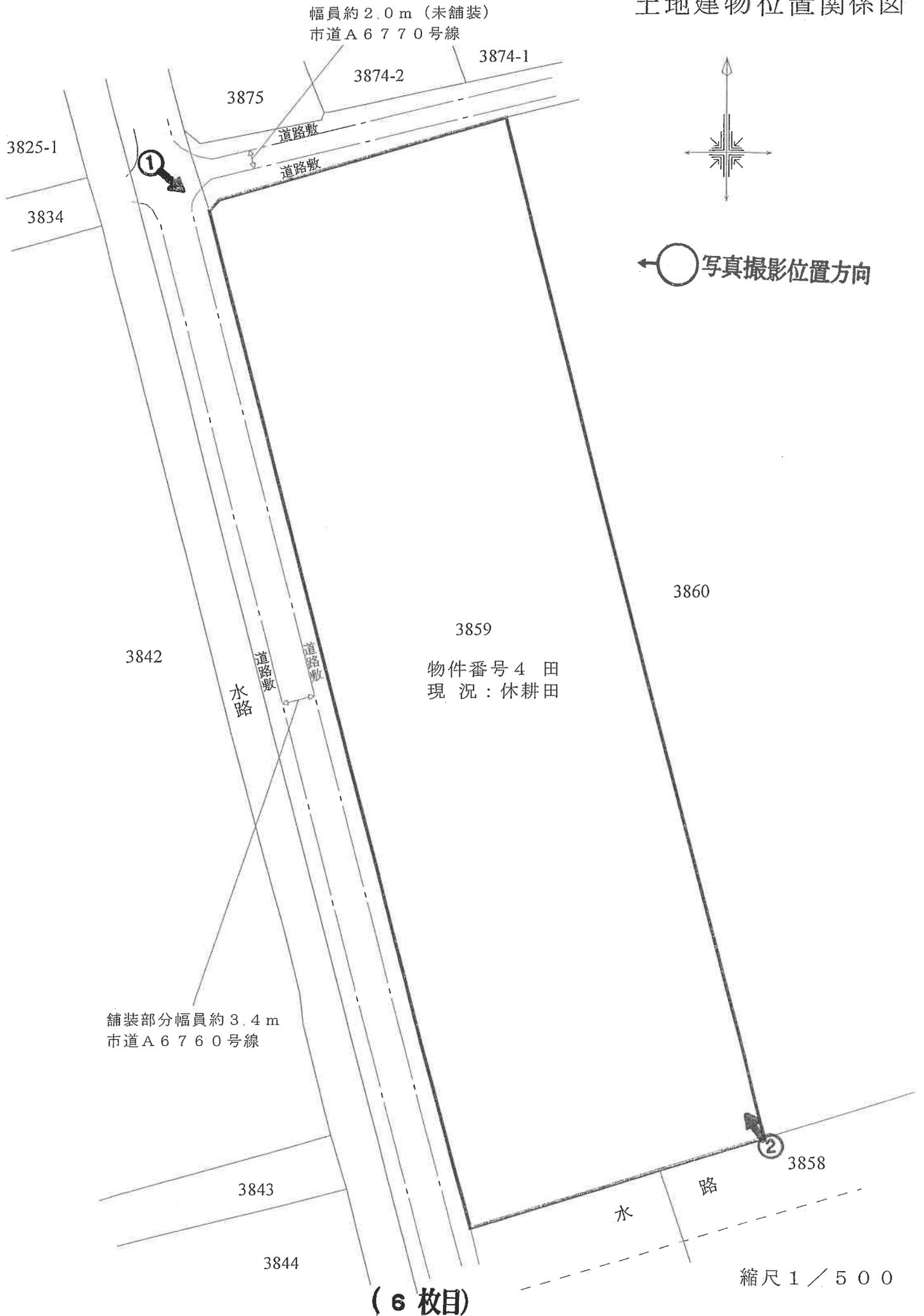
( 4 枚目)

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10月23日(木)	当庁	<ul style="list-style-type: none"> <li>■石岡市に対し公課証明書等交付申請(回答あり)</li> <li>■同市農業委員会に対し照会書送付(回答あり)</li> </ul>
令和7年10月30日(木) 12:30-12:35	当庁	関係人電話聴取
令和7年11月4日(火)	当庁	出島東部土地改良区へ照会書面送付(回答あり)
令和7年11月10日(月) 11:55-12:00	石岡市役所	本件土地の地番図付き航空写真の交付申請・取得
令和7年11月12日(水) 12:45-13:00	物件所在地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物件調査</li> <li>■写真撮影</li> <li>■評価人同行</li> <li>■関係人聴取</li> </ul>
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

( 5 枚目)

# 土地建物位置関係図





①



②

令和 7年（ケ）第 55号  
令和 7年10月23日 受 命  
令和 7年11月12日 現地調査  
令和 7年11月19日 評 価  
令和 7年12月 2日 提 出  
分冊番号 3 - 3

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

# 評 価 書

物件番号 4

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4	金 1,290,000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
4	所在地 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
石岡市農業委員会からの回答によると、現況地目は「農地」であり、「買受適格証明書」の交付を得ることを必要とするものである。			
土地改良区の該当は有りで、名称は「出島東部土地改良区」との事であった。			

#### 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4）

位置・交通	JR常磐線「高浜」駅の南東方道路距離約6.1km	
付近の状況	水田を中心とし農地が広がる地域。	
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 その他の規制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 農振地域内農用地 土地改良区域内
画地条件 （規模，形状等）	<p>物件4</p> <p>地積：3,547.00m<sup>2</sup></p> <p>規模：ほぼ標準的</p> <p>形状：ほぼ長方形</p> <p>地勢：平坦</p> <p>高低差：接面道路よりやや低い</p> <p>接面道路との関係：中間画地</p> <p>間口奥行：概ね別添「土地建物位置関係図」の通り</p>	
接面道路	画地の南西側約3.4m舗装市道 （道路敷を除く舗装部分の幅員）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	耕作の用に供されている「田」である。	
供給処理施設	<p>上水道：－</p> <p>ガス配管：－</p> <p>下水道：－</p> <p>（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。</p> <p>※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。</p>	

特記事項	出島東部土地改良区からの回答内容  1. 経常賦課金（地積割）4,500円（10a当り） 2. 維持管理賦課金【水利費】（地積割）4,400円（10a当り） 3. 滞納金の有無 無いものと推認される  ※令和7年11月12日付 31,567円の領収書が添付されていた。
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4 (土地)

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
4	520	1.00	3,547	1.00	1,840,000

ア 標準画地価格 (地域の標準的画地からの比準)

$$520\text{円/m}^2 \times \text{時点修正} \times \text{標準化補正} \times \text{地域格差} = \text{標準画地価格}$$

$$520\text{円/m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/100.0 \div = 520\text{円/m}^2$$

◇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：なし

ウ 地積：登記数量による

## 2 評価額の判定

### ① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	1,840,000		1.00	0.70		1,290,000
一括価格 (合計)						1,290,000

ウ 市場性修正 : 必要なし

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：田  
価 格：520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 520円／m<sup>2</sup>

③「農地収益価格」

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 石岡市井関字井関後  
地番 893番  
地目 宅地  
地積 668.46平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所在 石岡市井関字井関後893番地  
家屋番号 893番  
種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 121.73平方メートル  
2階 33.12平方メートル  
所有者 A
- 3 所在 石岡市井関字山庄屋敷  
地番 744番  
地目 畑  
地積 1168平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所在 石岡市井関字八木  
地番 3859番  
地目 田

物 件 目 録

地 積 3547平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

# 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

