

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 5 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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 9 年 1 月 8 日から 令和 9 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 9 年 1 月 22 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 9 年 4 月 9 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 9 年 1 月 25 日から 令和 9 年 1 月 25 日まで
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、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。 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
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 10 月 5 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。	

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）
1～3☆	1,620,000 1,296,000	一括	324,000	5,578	0
1	160,000				
2	550,000				
3	910,000				
				</	

物 件 目 録

1 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2 6 4 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1 1 8 . 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 8 分の 7

2 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2 6 . 4 8 番 5 6

地 目 宅地

地 積 5 8 . 5 7 平方メートル

所有者 A

☆ 3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2 6 4 8 番 5 8

地 目 畑

地 積 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月12日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 3】

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

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

本件土地上に現存しない建物(家屋番号2648番4)の登記が存在する。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2648番4

地 目 宅地

地 積 118.71平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分8分の7

2 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2648番56

地 目 宅地

地 積 58.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原

地 番 2648番58

地 目 畑

地 積 97平方メートル

(現況)

地 目 休耕畑

所有者 A

令和 7 年 (ケ) 第 62 号
令和 7 年 11 月 19 日受理
令和 7 年 12 月 **22** 日提出

現況調査報告書

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

1 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2648番4
地 目 宅地
地 積 118.71平方メートル
共有者 A 持分8分の7

2 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2648番56
地 目 宅地
地 積 58.57平方メートル
所有者 A

3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2648番58
地 目 畑
地 積 97平方メートル
所有者 A

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1～3
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 休耕畑（物件3） ☒ 雑種地（物件1）
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。 ☒ 物件2および3の土地所有者が同土地を現況地目の状態で占有している。 ☒ 物件1の土地は、物件2及び3の土地等への通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 物件1土地は一部が砂利敷きの土地である。またこの土地についてはAの持分である8分の7が本事件の対象である。 2 対象の土地上に若干の動産類が残置されていた。また、雑草等が繁茂しており、地表のすべてを確認することができない状態であった。
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■かすみがうら市農業 委員会	1 回答書に記載されていた内容は以下のとおりである。 (1) 物件3の 現況地目：畑 (2) 転用許可その旨：無（届出が必要であるが届出がない。） (3) 道府県から指示事項：（記載なし） (4) 建築の制限： 都市計画法関係：線引都市計画, 市街化区域 農振法関係：農振地域外 (5) その他の参考事項 ・農地法及び農業経営基盤強化促進等の権利設定（賃借権等）はされてない。 ・転用許可履歴はない。 ・土地改良区に該当しない。 (6) 買受適格証明書の要否：要 (令和7年12月3日付回答書)

（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 本件各土地の状況は、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 本件各土地の占有状況については、現場の状況、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。
- 3 物件1土地上に建物は存在しなかったが、以下の建物登記が残されていた。
なお、登記記録上の同建物の所有者Cは、債権者が申し立てた際の書類によれば、Aの亡父である。

所 在 : かすみがうら市下稲吉字向原2684番地4
家屋番号 : 2648番4
種 類 : 居 宅
構 造 : 木造スレート葺平家建
床 面 積 : 89.43平方メートル
所 有 者 : C

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

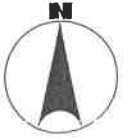
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月19日(水)	当 庁	■かすみがうら市に対し公課証明書等交付申請（回答あり） ■同市農業委員会に対し照会書送付（回答あり）
令和7年11月20日(木) 09：00－09：05	水戸地方法務局取手出張所	本件各土地を所在地とする建物の登記記録交付申請（1件該当あり）
令和7年11月26日(水)	当 庁	所有者へ照会書面送付（回答なし）
令和7年11月28日(金) 09：45－10：05	物件所在地	■物件調査 ■写真撮影 ■評価人同行
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 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

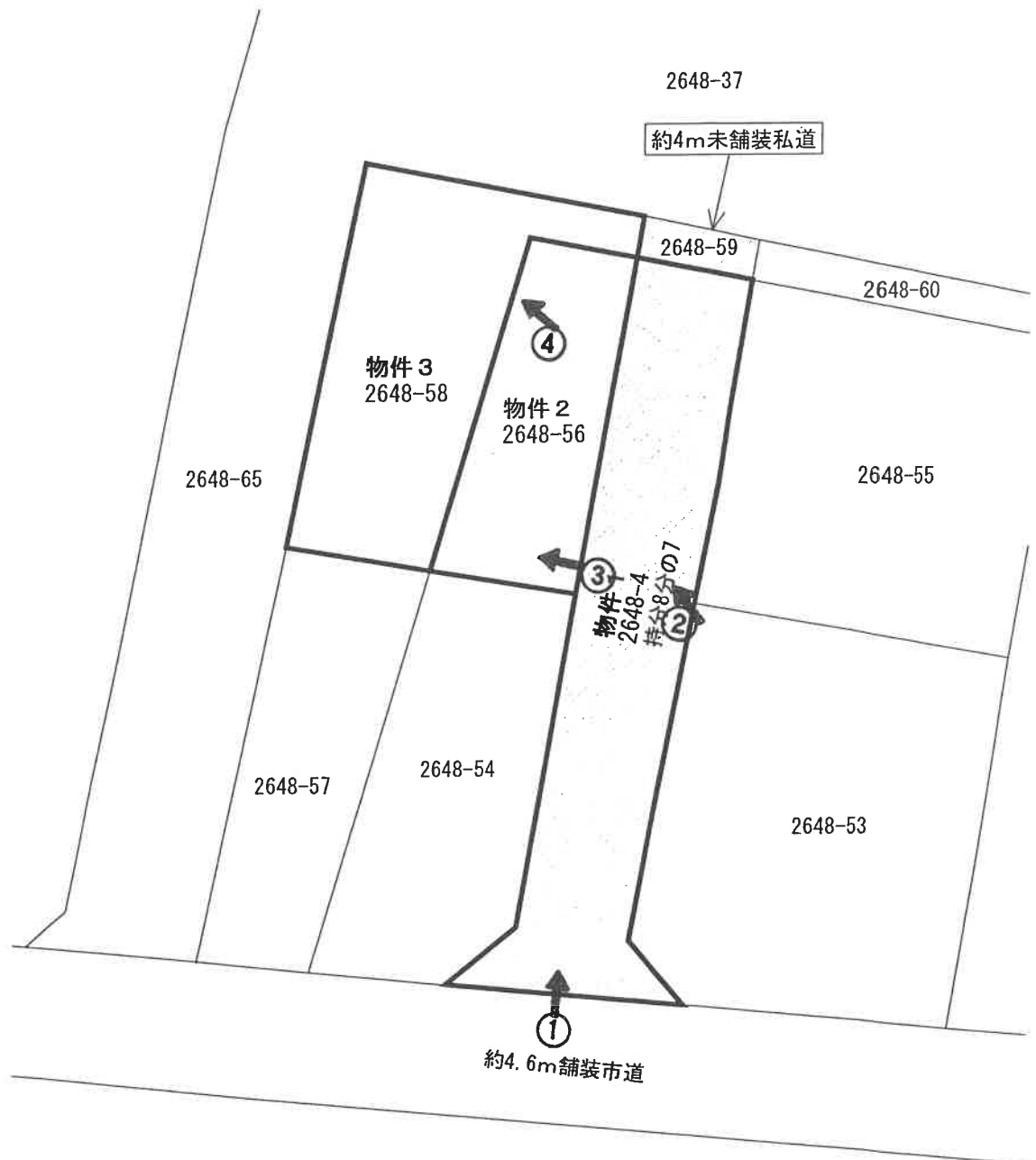
土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)62号

物件番号 1～3



←○写真撮影位置方向



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。



①



②



③



④

令和 7年（ケ）第 62号
令和 7年11月19日 受 命
令和 7年11月28日 現地調査
令和 7年12月 1日 評 価
令和 8年 1月 7日 提 出

水戸地方裁判所 土浦支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
佐 野 俊 夫

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 6 2 0, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	5 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金	9 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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き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
1	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	雑種他
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
①物件1（2648番4／持分8分の7が対象）及び隣接地（2648番59）は、以下のよう な道路位置の指定がある。 ・ 指定年月日及び指定番号 平成8年11月14日／南総建指令 第2152号 ・ 幅員 4.05m ・ 延長 28.785m ②かすみがうら市農業委員会による物件3に係る回答内容（農地転用事実に関する 照会書）の記載内容は以下のとおり。 ・ 現況 畑 ・ 転用許可その旨 無（届出が必要であるが届出がない） ・ 農地法及び農業経営基盤強化促進等の権利設定（賃借権等）はされてない。 ・ 買受適格証明書が必要な案件となる。 上記を踏まえ、物件3の現況は雑種地状の休耕畑とした。			

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1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「神立」駅の北西方・道路距離約2.9km 最寄バス停「西山南」の東方・約240m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に事業所・雑種地・農地等が混在する街路がやや狭隘な開放感に欠ける住宅地域。周辺幹線道路には店舗等が立地しており利便性は比較的良好である。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 工業地域 指定 60% 指定 200% なし かすみがうら市立地適正化計画
画 地 条 件	以下は位置指定道路である物件1を除く部分の記載である。 地積 : 155.57㎡（登記簿） 間口 : 約14.2m（地積測量図） 奥行 : 約10.9m（地積測量図） 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 : 中間画地 （※）目視では隣地境界が確認できない境界不分明な土地であることから、上記は各種図面・ネット上の航空写真・一部外周の把握による概況である。	
接面道路の状況	東側約4m未舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路） （※）上記私道は物件1を含む なお、物件1は以下市道に連絡している。 南側約4.6m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路） 建築基準法上の道路に係る記載は茨城県県南県民センター建築指導課の陳述による。	
土地の利用状況等	物件1は一部が砂利状となっている行き止りの未舗装私道。物件2・3の現況は雑草等が鬱蒼としている。 建物の配置等は別添土地建物位置関係図のとおり。	

供給処理施設	上水道：あり（特記事項参照） 都市ガス：なし 下水道：あり（特記事項参照） （注1）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。 （注2）本件土地内私設管等の埋設状況については不明である。 （注3）実際の接続・利用の可否、それに伴う各種の費用負担・手続き等については、関係各所においての詳細調査を要する。
特記事項	①市上下水道課の回答は以下のとおり。 上水道は、南側市道埋設の公設管に繋がる私設管（共用管と推定される）が私道（物件1）に埋設されている。 下水道公設管が私道（物件1）に埋設されている。 （※）下水道受益者負担金は350円／㎡である。 ②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。 （※）雑草が鬱蒼とし地表の状態が目視できないため、詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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
1	27,800	0.10	118.71	330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かすみがうら-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/83.3 = 27,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲15.0

イ 個別格差：私道▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

② 物件2,3（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
2	27,800	0.60	58.57	980,000
3	27,800	0.60	97	1,620,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 かすみがうら-7

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $23,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102.0 \times 100/83.3 = 27,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲2.0 環境条件▲15.0

イ 個別格差：街路条件(道路の系統・連続性▲5 道路の幅員▲3 道路の舗装の状態▲5)

画地条件(方位+2 地表の状態▲15 農地部分を含む▲20)

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, 1②エ ア)	土地利用権等 価格の控除及 び加算(円) イ	共有持 分割合 ウ	占有減価 修正 エ	市場 性修 正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	330,000		$\frac{7}{8}$	1.00	0.80	0.70	160,000
2	980,000			1.00	0.80	0.70	550,000
3	1,620,000			1.00	0.80	0.70	910,000
一括価格(合計)							1,620,000

ウ 共有持分割合 : 持分8分の7(物件1)

エ 占有減価修正 : 必要ないと判断した。

オ 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。

・買受適格証明を要する(物件3)

カ 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 参考価格資料

1 地価公示価格 かすみがうら-7

所 在：かすみがうら市下稲吉字向原 1 6 9 9 番 1 6

価 格：23,600円／m²

位 置：JR常磐線「神立」駅2.9km

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：164m²

供給処理施設：水道, 下水道

接 面 街 路：東側4.5m市道

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

物 件 目 録

1 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2 6 4 8 番 4
地 目 宅地
地 積 1 1 8 . 7 1 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 7

2 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2 6 4 8 番 5 6
地 目 宅地
地 積 5 8 . 5 7 平方メートル
所有者 A

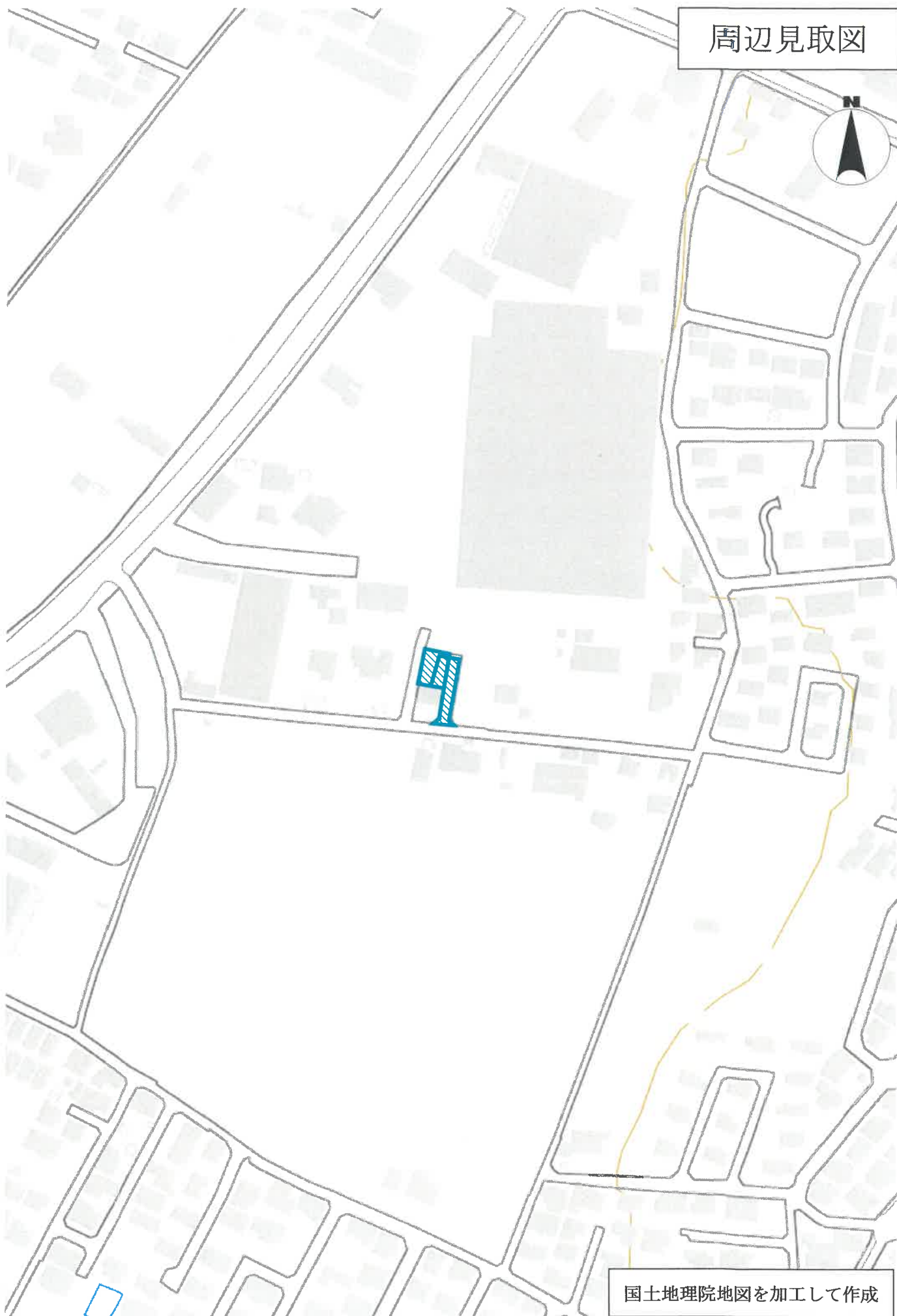
3 所 在 かすみがうら市下稲吉字向原
地 番 2 6 4 8 番 5 8
地 目 畑
地 積 9 7 平方メートル
所有者 A

物件位置図



国土地理院地図を加工して作成

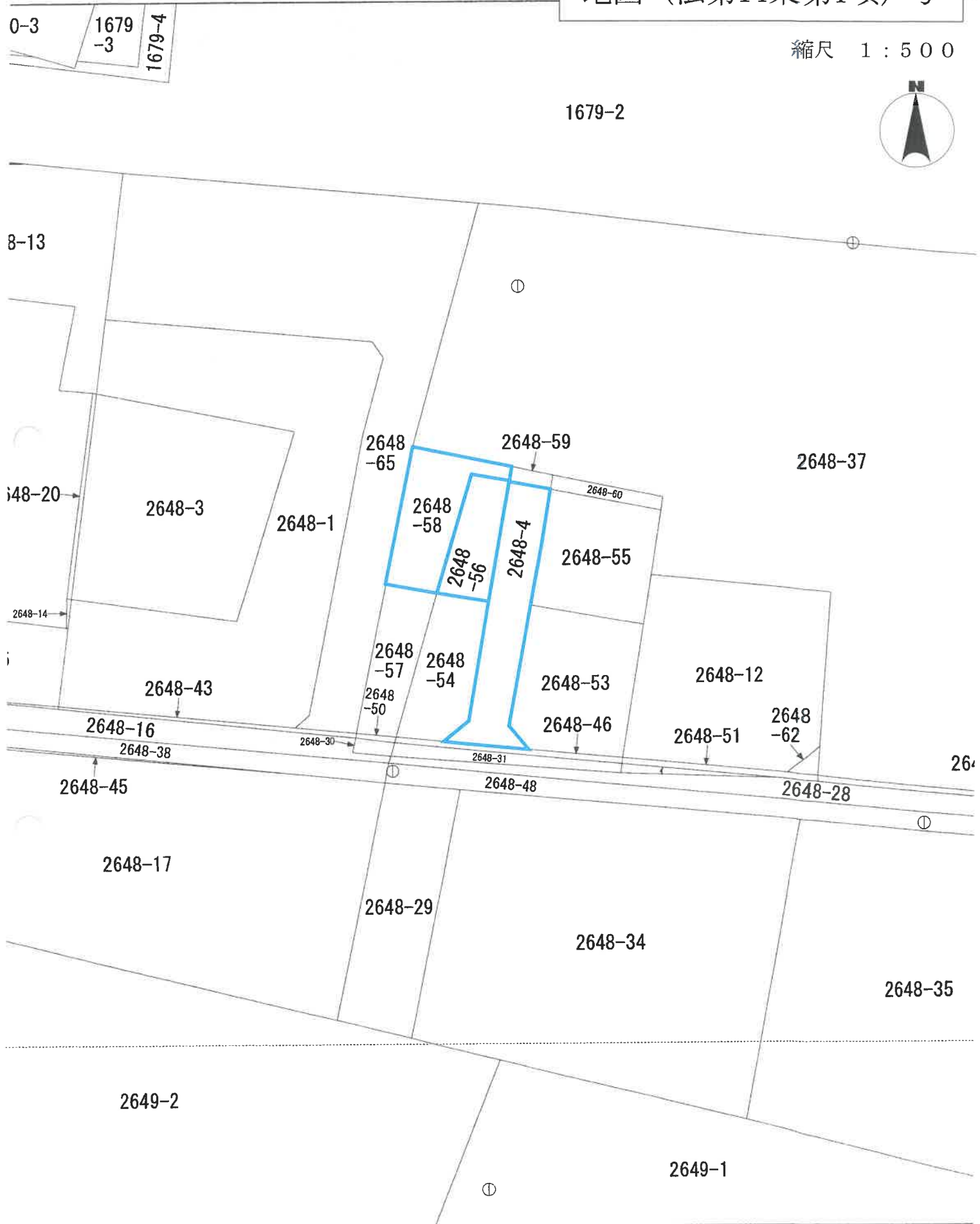
周辺見取図



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 : 5 0 0



前 2648-4 後 2648-53-54
-4-55-56

地積測量図

地番 番 土地の所在

新潟県新潟市下越区下越字向原

三斜求積表

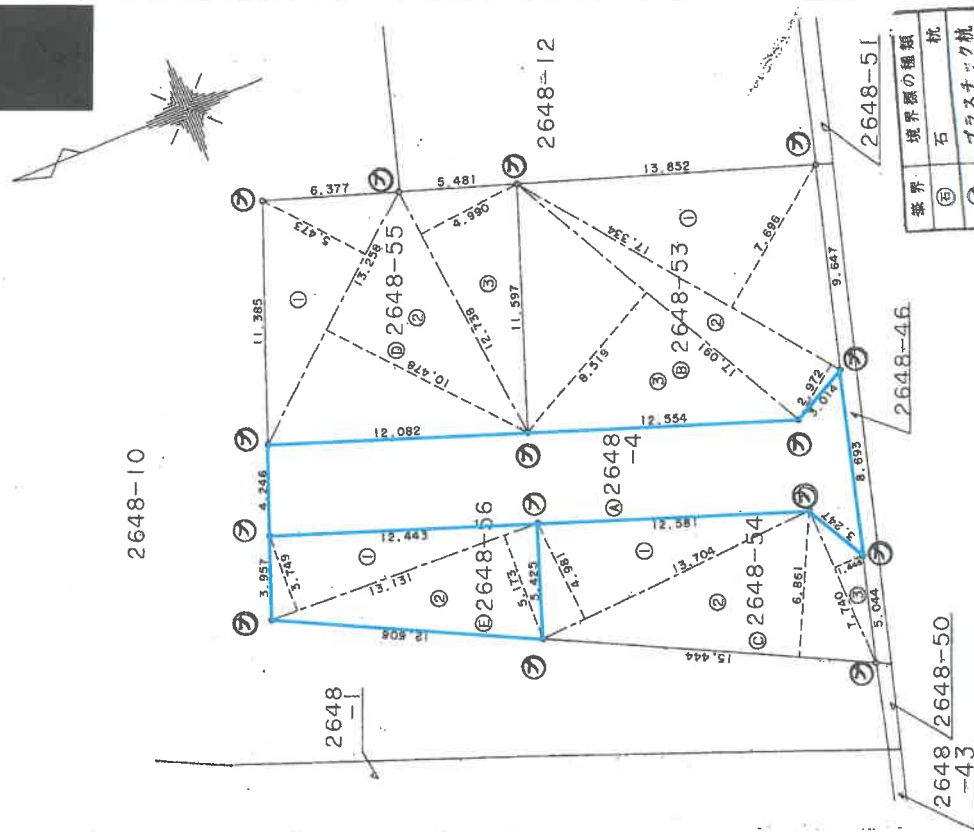
地番	②	2648-53					
NO.	底	辺	高	さ	倍	面	積
1	17.334			7.696		133.402464	
2	17.334			2.972		51.516648	
3	17.091			8.519		145.598229	
				倍	面	積	330.517341
				面	積		165.2586705
				地	積		165.25 m ²

地番	③	2648-54			
NO.	底	辺	高	さ	倍面積
1	13.704		4.981		68.259624
2	15.444		6.861		105.961284
3	7.740		1.446		11.192040
			倍面積		185.412948
			面積		92.7064740
			地積		92.70 m ²

地番	④	2648-55			
NO.	底	辺	高	さ	倍面積
1	13.258		5.473		72.561034
2	13.258		10.478		138.917324
3	12.738		4.990		63.562620
			倍面積		275.040978
			面積		137.5204890
			地積		137.52 m ²

地番	⑤	2648-56			
NO.	底	辺	高	さ	倍
1	13.131			3.749	49.228119
2	13.131			5.173	67.926663
				倍面積	117.154782
				面積	58.5773910
				地積	58.57 m ²

残地番	④	2648-4		
公簿	572.7745770	總計	454.0630245	
		残地	118.7115525	
		地積	118.71	m ²



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属杭

縮尺 1/250

申請人

(平成8年10月23日作製)

H18.10.28

(茨城土地家屋調査士会館)

作製者

A3版をA4版に縮小

前 2648-10 後 新

地 番 2648-57, -58
-10, -59, -60

土地の所在 新治郡 千代田町大字下稻吉字向原

整理番号 030352

三 斜 求 積 表

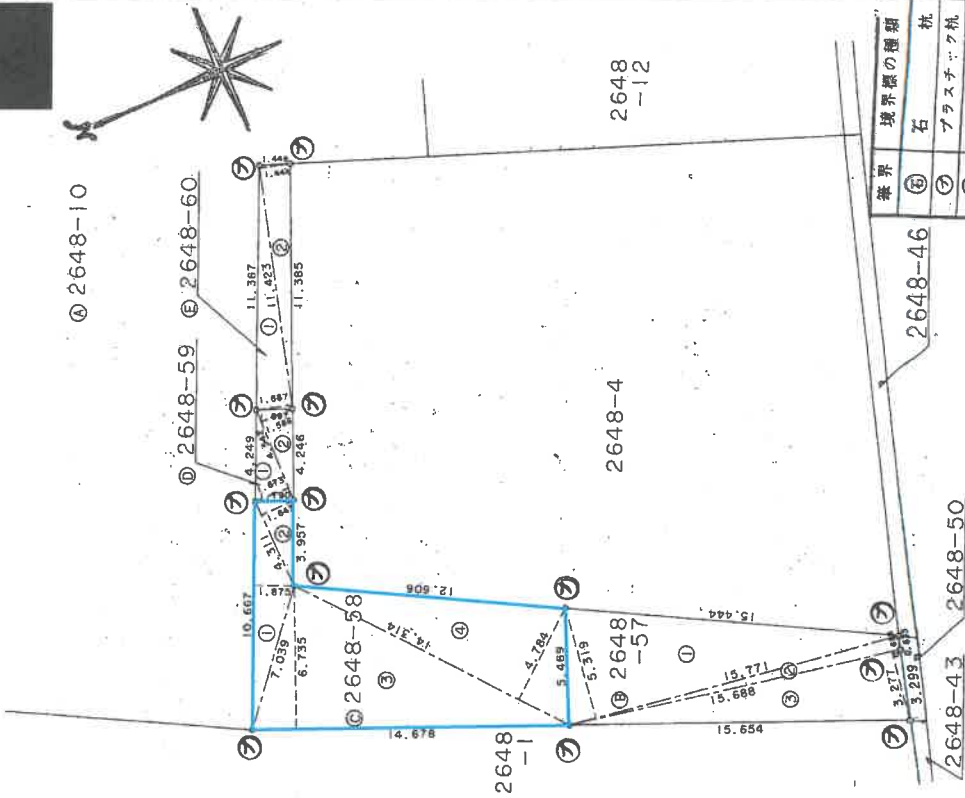
地番 ⑧ 2648-57	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	15.771	5.319	83.885949	
2	15.771	0.628	9.904188	
3	15.688	3.277	51.409576	
		倍面積	145.199713	
		面積	72.598565	
		地積	72.59	m ²

地番 ⑨ 2648-58	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	10.667	1.875	20.00625	
2	4.311	1.643	7.082973	
3	14.678	6.735	98.856330	
4	14.314	4.784	68.478176	
		倍面積	194.418104	
		面積	97.2090520	
		地積	97.20	m ²

地番 ⑩ 2648-59	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	4.542	1.673	7.598766	
2	4.542	1.586	7.203612	
		倍面積	14.802378	
		面積	7.4011890	
		地積	7.40	m ²

地番 ⑪ 2648-60	底辺	高さ	倍	面積
NO. 1	11.423	1.687	19.270601	
2	11.423	1.444	16.494812	
		倍面積	35.765413	
		面積	17.8827065	
		地積	17.88	m ²

残地番 ⑪ 2648-10	公積	總計	面積
	3335.250188	殘地	195.0928040
		地積	3340.1573840
			3340.15



境界	境界線の種類
⑤	石
⑦	プラスチック杭
⑧	コンクリート杭
⑨	金属杭

縮尺 1/250

申請人

(平成8年10月23日作製)

H8.10.28

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

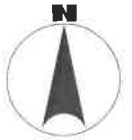
作製者

A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図

事件番号 7年(ケ)62号

物件番号 1～3



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。