

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 8日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

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 午前 9時00分から 令和 8年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月19日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 7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 6月22日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 4月 8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

☆2 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番6
地 目 畑
地 積 683平方メートル

☆4 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番8
地 目 宅地
地 積 859.69平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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2, 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2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号4】

(1) 次の売却対象外未登記建物の敷地部分を本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:車庫、構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:約25平方メートル)が本件土地上に存在する。

(2) 上記(1)及び東側公道から地番576番4へ至るまでの出入口部分を除く部分をCが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

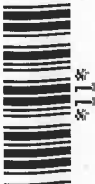
【物件番号2, 4】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号576番6)の登記が存在する。

《 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

- 2 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番6
地 目 畑
地 積 683平方メートル
- 4 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番8
地 目 宅地
地 積 859.69平方メートル
(現況)
地 目 畑一部宅地



令和7年(ケ)第18号
令和7年3月6日受理
令和7年4月18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

1 所 在 笠間市鴻巣字家前576番地5

家屋 番号 576番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 126.69平方メートル

所有者 B

2 所 在 笠間市鴻巣字家前

地 番 576番6

地 目 畑

地 積 683平方メートル

所有者 A

3 所 在 笠間市鴻巣字家前576番地6、576番地8

家屋 番号 576番6

種 類 倉庫

構 造 石造瓦葺平家建

床 面 積 42.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 笠間市鴻巣字家前

地 番 576番8

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 859.69平方メートル

所有者 A

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2、4関係)		
占有範囲	■全部 (但し、目的外建物敷地部分及び東側公道から地番576番4へ至るまでの出入口部分を除く。)	
占有者	■C	
占有状況	□敷地 □駐車場 □公衆用道路 ■畑 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □旅館	
■関係人(■B (土地所有者)) の陳述 / ■提示文書(回答書、契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 □使用借権 □なし	
占有開始時期	令和5年3月1日	
最初の契約日	令和5年2月20日	
契約等期間	令和5年3月1日から ■令和20年3月1日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者	
当事者借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金700円 (毎月末日限り当月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	■ない □ある (□敷金 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

(4枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件4関係)	
所 在	笠間市鴻巣字家前576番地8
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約25平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成22年 (課税台帳) <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (土地所有者)	<p>本件土地にあった物件1と物件3の建物は平成23年頃に地震と火災により滅失して現存しません。</p> <p>物件4の北端にある(目的外)建物は、築年は不明ですが、私所有の車庫です。</p> <p>本件土地をCに貸している範囲は、東側公道から地番576番4に至るまでの出入口部分は除きます。</p> <p>境界争いはありません。</p> <p>自然災害の影響はありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> B (物件1建物所有者)	<p>物件1の建物は火災に遭い、住める状態でなかったため解体しました。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> C (占有者)	<p>私は本件土地を賃借して、麦などを栽培しています。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> 笠間市農業委員会	<p>(物件2)</p> <p>現況 農地 都市計画法関係 用途地域外 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域内・農用地区域外 買受適格証明書の要否 要</p> <p>(物件4)</p> <p>現況 農地 都市計画法関係 用途地域外 農業振興地域の整備に関する法律関係 農振地域内・農用地区域外 買受適格証明書の要否 要</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

- 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、3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

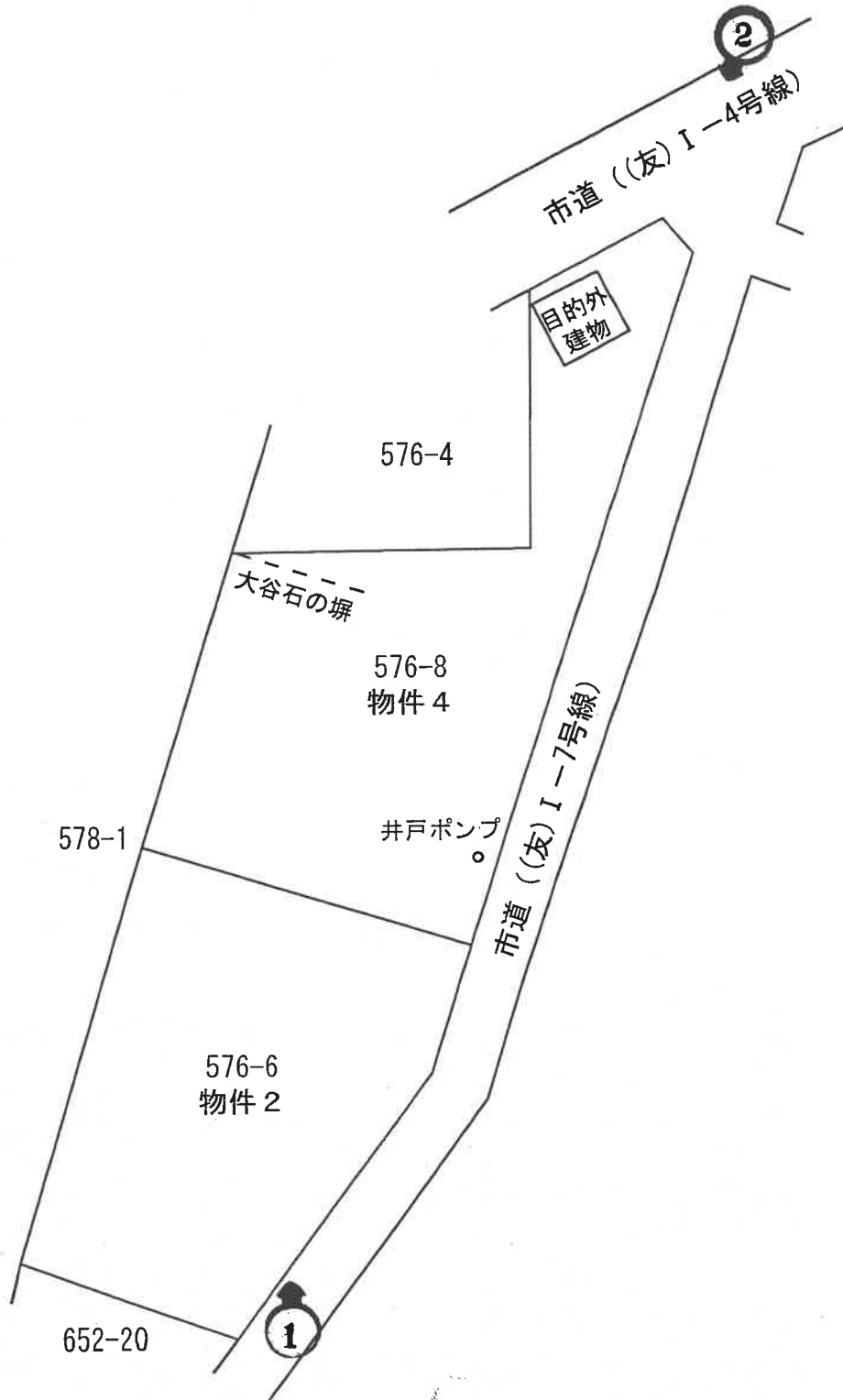
(7枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月7日(金) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり) 物件2につき農業委員会宛て照会(回答あり)
7年3月10日(月) :-:	執行官室(文書)	A、B宛て照会(回答あり)
7年3月19日(水) :-:	執行官室(文書)	C宛て照会(回答あり) 物件4につき農業委員会宛て照会(回答あり)
7年3月26日(水) 9:50-10:40	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
7年3月31日(月) 15:30-15:40	水戸地方法務局	本件土地上の本件建物を除く登記建物謄本申請(該当なし)
年 月 日() :-:		
年 月 日() : - :		
<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 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わ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> <p><input type="checkbox"/></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

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向





(写真 1)



(写真 2)

物 件 目 録

☆2 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番6
地 目 畑
地 積 683平方メートル

☆4 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番8
地 目 宅地
地 積 859.69平方メートル

(現況)

地 目 畑一部宅地



令和 7年 (ケ) 第 18号
令和 7年 3月 6日 受 命
令和 7年 3月26日 現地調査
令和 7年 4月24日 評 価
令和 7年 4月25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
塚本 修一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (建物)	評価不能
物件2 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	評価不能
物件4 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件2・4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	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	現存しない
2	所在地 地積	3頁物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	3頁物件目録記載のとおり	現存しない
4	所在地 地積	3・4頁物件目録記載のとおり	畑一部宅地
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- 1 所 在 笠間市鴻巣字家前576番地5
家屋 番号 576番5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 126.69平方メートル
所有者 B
- 2 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番6
地 目 畑
地 積 683平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 笠間市鴻巣字家前576番地6、576番地8
家屋 番号 576番6
種 類 倉庫
構 造 石造瓦葺平家建
床 面 積 42.92平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 笠間市鴻巣字家前
地 番 576番8
地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 859.69平方メートル

所有者 A

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2, 4）

位置・交通	JR常磐線「友部」駅の北東方・道路距離約1km 最寄バス停「住宅前」の北方・道路距離約0.5km（徒歩約6分） （附属資料「物件位置図」参照）	
付近の状況	常磐線南東側に一般住宅・農家住宅が散在する住宅地域であり、 周囲には農地・未利用地等も多く見られる。	
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 建蔽率・容積率 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内・非線引地域 市道(友)I-4号線から南東側30m以内の範囲 …第1種住居地域、指定60%・指定200% 市道(友)I-4号線から南東側30mを超える範囲 …第2種低層住居専用地域、指定60%・指定150% 農業振興地域 特段にない
画地条件 （規模、形状等）	地積：1,542.69㎡ 間口：約86m 奥行：約16.5～25m 形状：不整形 地勢：平坦地 高低差：南東側市道より約0～0.3m、北西側市道より約0.2m高い 接面道路との関係：角地 セットバック：なし	
自然的条件	日照：普通 水量：普通 土壤の肥沃度：普通 耕うんの難易：普通	
接面道路	南東側有効幅員約3.6～4m（公道上幅員約4.5～5m）舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当） 北西側有効幅員約5.2m舗装市道（建築基準法第42条第1項道路に該当）	

<p>土地の利用状況及び隣地の状況等</p>	<p>物件4土地は、所有者が北側の一部を目的外建物の敷地として、その南側の一部を隣接576番4土地（所有者A）との一体利用地（更地）として使用し、その他の部分はCが物件2土地とともに賃借し、畑として利用している。尚、物件4土地には塀及び井戸ポンプがある。</p> <p>※賃貸借契約の概要は次のとおりである。 賃貸人：A 賃借人：C 契約期間：令和5年3月1日～令和20年3月1日 賃料：700円（月額） 敷金等：なし</p> <p>※物件4土地のうち、畑部分、目的外建物の敷地範囲、更地部分を現況等より次のとおり査定した。</p> <table border="0"> <tr> <td>畑部分</td> <td>物件4土地のうち</td> <td>約607.69㎡</td> </tr> <tr> <td>目的外建物の敷地範囲</td> <td>物件4土地のうち</td> <td>約94㎡</td> </tr> <tr> <td>更地部分</td> <td>物件4土地のうち</td> <td>約158㎡</td> </tr> </table> <p>※目的外建物の概要は次のとおりである。 家屋番号：未登記 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約25㎡ 建築時期：平成22年（公課証明書） 所有者：A</p>	畑部分	物件4土地のうち	約607.69㎡	目的外建物の敷地範囲	物件4土地のうち	約94㎡	更地部分	物件4土地のうち	約158㎡
畑部分	物件4土地のうち	約607.69㎡								
目的外建物の敷地範囲	物件4土地のうち	約94㎡								
更地部分	物件4土地のうち	約158㎡								
<p>特記事項</p>	<p>○接面道路の地目・所有者は次のとおりである。 576番1・3・5：公衆用道路・笠間市</p> <p>○物件4土地の目的外建物の敷地範囲及び更地部分・数量等については、査定であり争いの発生する可能性があるので注意を要する。</p>									

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2, 4-1 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。尚、物件4土地のうち、畑部分を物件番号4-1と以下表示した。

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
2	490	1.000	683	330,000
4-1	490	1.000	607.69	300,000

ア 標準画地価格：農地法第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、標準画地価格を上記のとおり査定。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：物件番号2は登記数量、物件番号4-1は登記数量を基に現況等により査定した数量による。

② 物件4-2, 4-3 (土地)

目的土地の更地・建付地価格を次のとおり求めた。尚、物件4土地のうち、目的外建物の敷地範囲を物件番号4-2、更地部分を物件番号4-3と以下表示した。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4-2	19,800	0.525	94	0.90	880,000
4-3	19,800	0.525	158		1,640,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笠間-5

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102.0 \times 100/122.0 \approx 19,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件(方位+2)

◇地域格差：街路条件+4.0 交通・接近条件+2.0 環境条件+15.0

イ 個別格差：画地条件(形状▲50 角地+5)

ウ 地積：登記数量を基に現況等により査定した数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件番号4-2については土地利用権等価格を控除し、さら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 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
4-2	880,000	0.10	場所的利益	90,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	330,000			0.70	0.70	160,000
4-1	300,000			0.70	0.70	150,000
4-2	880,000	-90,000		0.70	0.70	390,000
4-3	1,640,000			0.70	0.70	800,000
一括価格(合計)						1,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：対象物件の一部が農地(畑)であること、買受適格証明書が必要であること、目的外建物が存し一部底地であること、更地部分の面積が査定であることから、需要が弱くかつ市場参加者も限定的であるため、市場性修正率を△30%と判定。

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。

※物件4(土地)の内訳価格＝物件番号4-1評価額＋物件番号4-2評価額＋物件番号4-3評価額
＝1,340,000円

第6 参考価格資料

地価調査価格（笠間－5）

所 在：笠間市南友部字田迎695番5

価 格：24,700円/m²

位 置：JR常磐線「友部」駅の北西方・道路距離620mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：301m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：東9m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域

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



「昭文社 スーパーマップルデジタル17 関東甲信越版」

1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

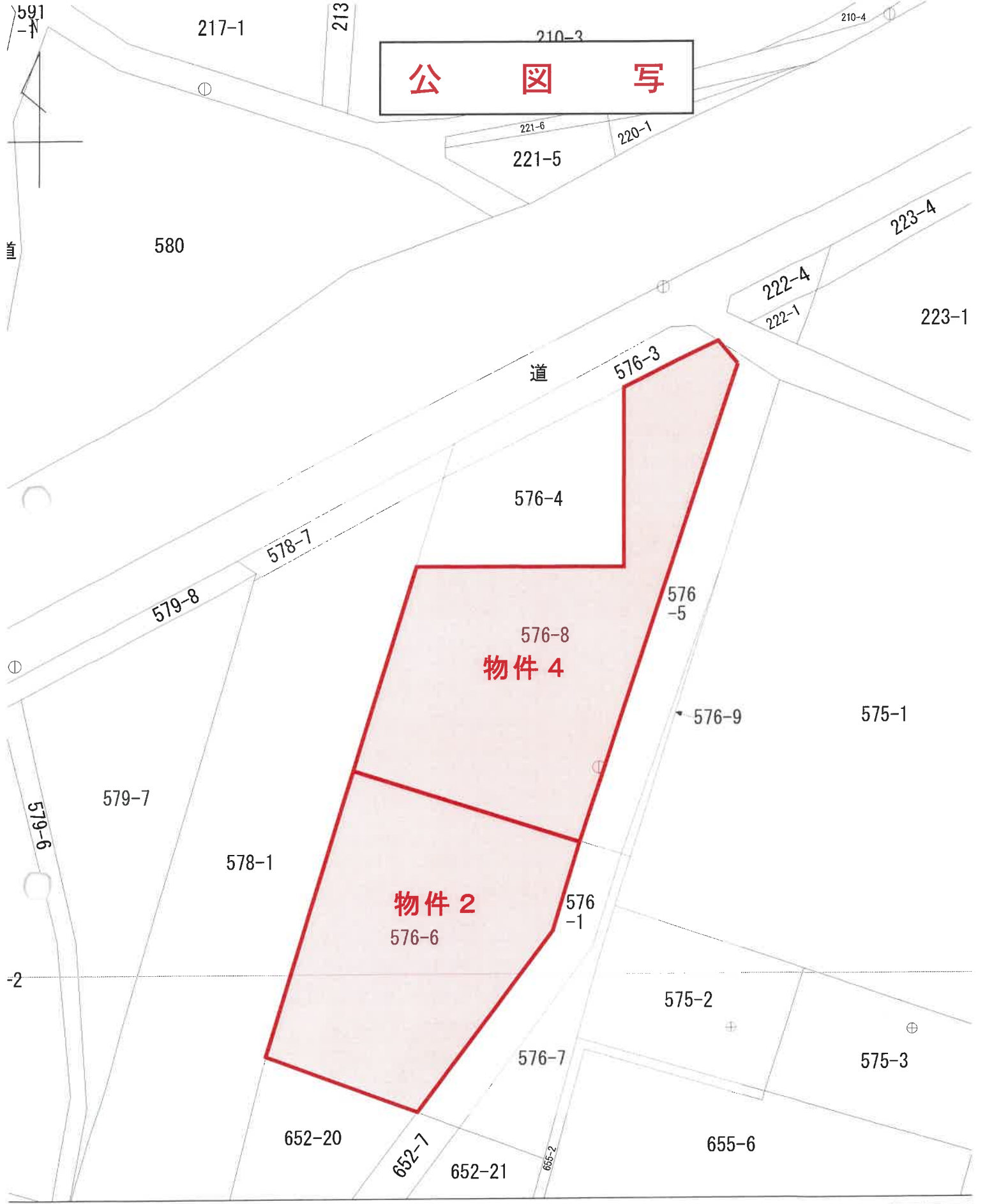
周辺見取図

対象物件

1 / 1,500



株ゼンリン住宅地図 許諾番号：Z24BH第089号



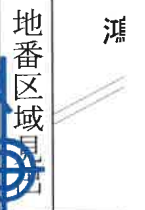
公 図 写

物件 4

物件 2

116 (座標値種別：図上測定)

1省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



1 / 5 0 0

地積測量図写

登記年月日：昭和57年12月20日

整理番号 333690

前地番 576-5 後 578-8-9

新

地積測量図

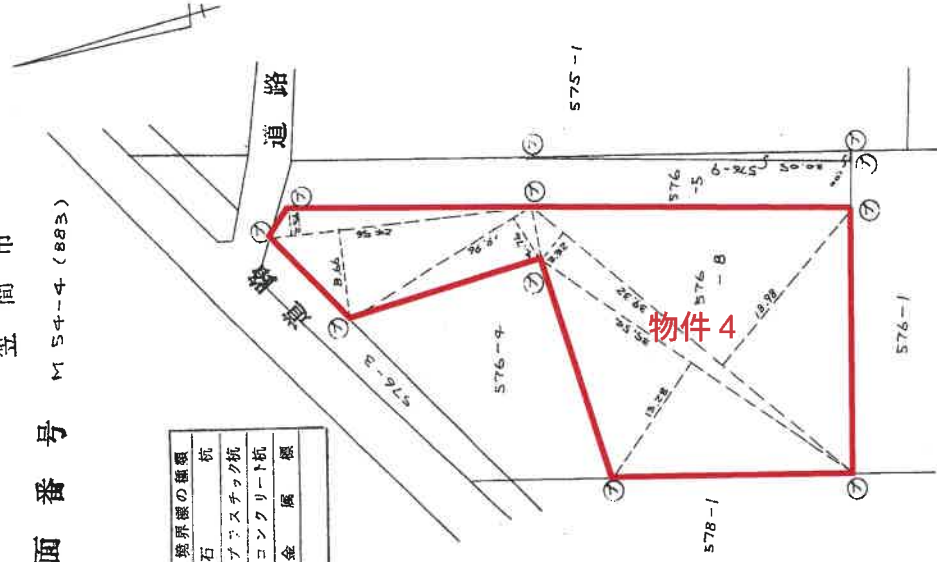
土地の所在 笠間市 M 54-4 (883)

図面番号 M 54-4 (883)

境界	境界線の種類
①	石
②	アースチェック杭
③	コンクリート杭
④	金属

576-8	$24.56 \times (2.56 + 8.66) = 275.5632$
	$19.96 \times 4.76 = 95.0096$
	$35.54 \times 13.28 = 471.9712$
	$39.32 \times (3.32 + 12.98) = 876.8360$
	計 1719.3800
	一除数 859.6900
576-9	$30.05 \times 1.00 = 30.050$
	一除数 15.025
576-5	$1065.47 - (859.6900 + 15.025) = 190.755$

576-8	859.69 ^{m²}
576-9	15.02 ^{m²}
576-5	190.75 ^{m²}



物件 4

557, 12, 20

作製者	申請人	縮尺
		1/500

(昭和57年12月18日作製)

(茨城土地家屋調査士会所属)

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。
令和7年2月3日 水戸地方法務局

登記官

請求番号：17-3

※ A3版を A4版に縮小

土地建物位置関係図

