

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 井 澤 美 波

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 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時50分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 6月19日から 令和 8年 6月19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。
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24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

☆1 所 在 結城郡八千代町大字村貫字高台  
地 番 604番  
地 目 畑  
地 積 2990平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月17日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 中 川 琢 馬

- 
- 
- 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、閲覧室では通常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 結城郡八千代町大字村貫字高台  
地 番 604番  
地 目 畑  
地 積 2990平方メートル

令和7年(ケ)第91号  
令和7年12月16日受理  
令和8年1月20日提出

# 現況調査報告書

## (物件1)

水戸地方裁判所下妻支部  
執行官 小 俣 隆 一

(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 | 結城郡八千代町大字村貫字高台 |
|   | 地 | 番 | 604番           |
|   | 地 | 目 | 畑              |
|   | 地 | 積 | 2990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	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑 (物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 checked="" type="checkbox"/> 上記の者が畑として使用し、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	
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
<p>■八千代町農業委員会</p>	<p>物件1の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>現況 農地</p> <p>転用許可等の有無とその内容 無、許可を得る必要がない案件である</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>農地法第3条による賃貸借の届出、農業経営基盤強化促進法による利用権設定の有無 無</p> <p>その他 土地改良区域内 霞ヶ浦用水土地改良区</p> <p>買受適格証明書の要否 必要</p>
<p>■霞ヶ浦用水土地改良区</p>	<p>物件1の土地に関する書面照会に対する回答書の要旨</p> <p>当土地改良区では通水していないため賦課金は発生していない。</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  
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 占有状況については、現場の状況、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、2枚目記載のとおりであると判断した。なお、所有者宛てに照会書を送付したが、期限までに回答書の提出を得ることが出来なかった。また、現場には、第三者の占有を徴表するようなものは存在しなかった。

(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)

(調査経過用)

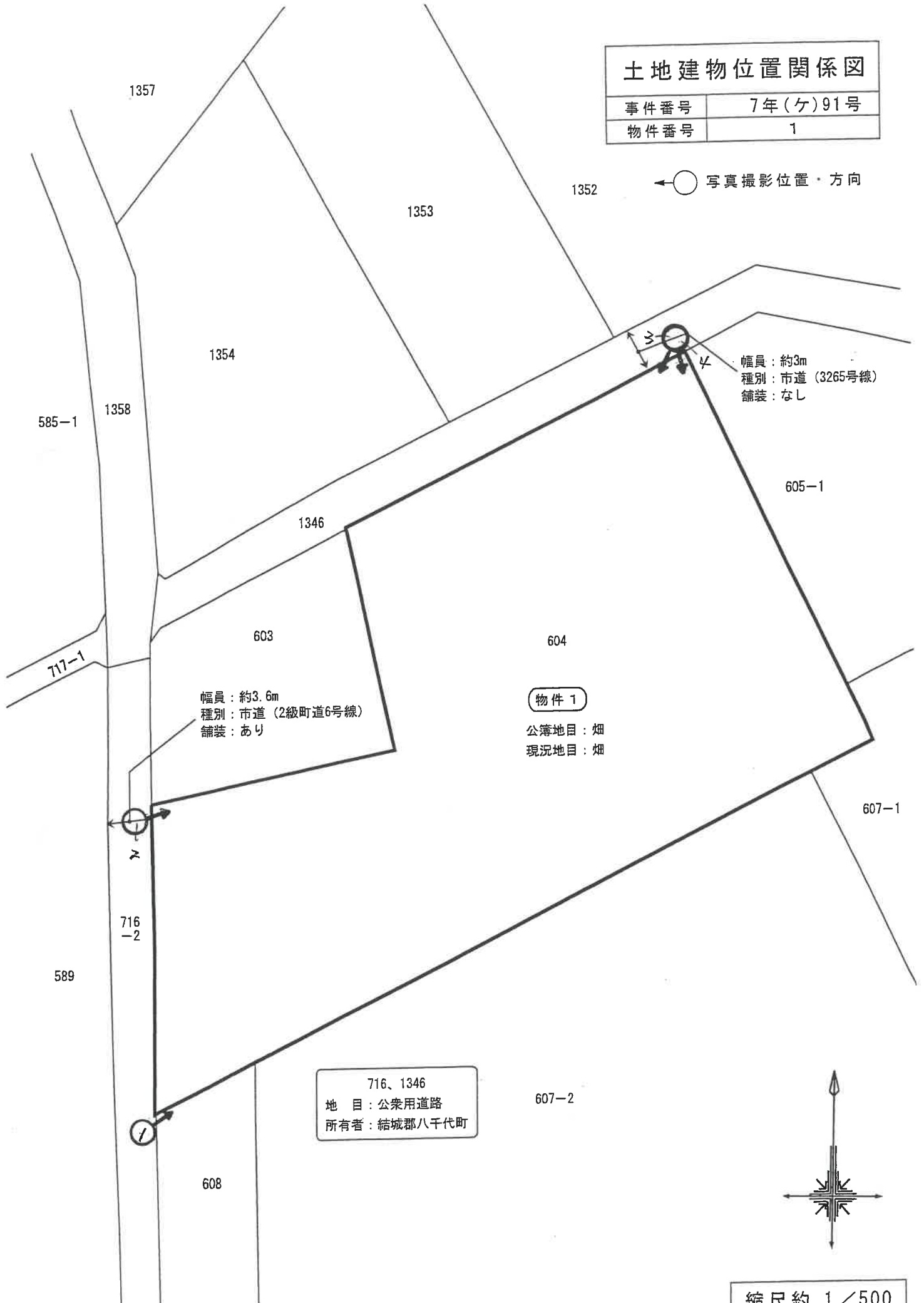
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月16日(火)	当庁執行官室	■八千代町に対し公課証明書等交付申請、受領 ■八千代町農業委員会に対し照会書送付、回答書受領
令和7年12月17日(水) 9:50-9:52	水戸地方法務局下妻支局	土地登記全部事項証明書交付申請、取得
令和7年12月17日(水) 10:30-10:37	物件所在地	■物件確認 ■写真撮影
令和7年12月19日(金)	当庁執行官室	所有者宛てに照会書送付(回答書の提出なし)
令和7年12月26日(金) 12:30-12:40	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行
令和8年1月5日(月)	当庁執行官室	霞ヶ浦用水土地改良区に対し照会書送付、回答書受領
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ことも予想されたので、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

事件番号	7年(ケ)91号
物件番号	1

←○ 写真撮影位置・方向



※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  
( 6 枚目)

縮尺約 1 / 500



写真1



写真2



写真3



写真4

令和 7年(ケ) 第 91号  
令和 7年12月16日 受 命  
令和 7年12月26日 現地調査  
令和 8年 1月29日 評 価  
令和 8年 1月30日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書  
(物件1)

評価人 不動産鑑定士

高橋 研二

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 750,000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 地積	3頁、物件目録記載のとおり	
特記事項			
本件評価額は買受適格証明書を要する農地（畑）を前提としている。			

物 件 目 録

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 結城郡八千代町大字村貫字高台 |
|   | 地 | 番 | 604番           |
|   | 地 | 目 | 畑              |
|   | 地 | 積 | 2990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	関東鉄道・常総線「下妻」駅の南西方約9.7km 付近にバス停留所はない （別添物件位置図御参照）	
付近の状況	整然と畑が広がる畑地地域である。また、周辺では農家住宅が点在している。近隣周辺は土地改良が行われた地域で整然と畑が広がっており、畑としての品等は概ね標準的と判断される。	
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 建ぺい率 容積率 農振法上の規制 その他の規制 埋蔵文化財	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 特記事項①御参照 特になし 高台遺跡に指定
画地条件 （規模、形状等）	地積：2,990㎡ 規模：ほぼ標準的 形状：やや不整形 地勢：平坦 高低差：接面道路と概ね等高 接面道路との関係：二方路	
自然的条件	地勢：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	北西側：約3.0m未舗装町道（3265号線） 南西側：約3.6m舗装町道（2級町道6号線）	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	土地所有者が畑の用途として使用し、占有している。	

特 記 事 項

① 農地の現況等について

現況地目：農地

農地許可等の有無とその内容：無

(許可を得る必要がない案件である)

都市計画法関係：線引都市計画、市街化調整区域

農 振 法 関 係：農振地域内、農用地区域内

農地法第3条による賃貸借の届出、

農業経営基盤強化促進法による利用権設定の有無：無

その他：土地改良区域内（霞ヶ浦用水土地改良区）

買受人の資格：買受適格証明書の交付を得ることが必要

② 土地改良賦課金等の調査について

上記土地改良区から通水していないため賦課金は発生していないとの回答がある。

③ 埋蔵文化財包蔵地について

物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地内に位置している。

遺跡名：高台遺跡

所在地：村貫高台626-2外

種 類：集落跡

現 況：畑

時代・時期：奈平

本件は「畑」の評価なため、埋蔵文化財の存在は価格に影響を及ぼさないと判断した。

④ 土壤汚染の可能性について

土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響リスクは低いと判断される。

⑤ ハザードマップについて

国土交通省の「重ねるハザードマップ」上、物件1周辺で洪水による浸水等は想定されていない。但し、周辺では浸水を想定している地域があるため、物件土地周辺でも状況が変わる可能性があることに留意が必要である。

## 第5 評価額算出の過程

### 物件1（土地）

標準画地価格に個別格差を考慮し、競売市場修正等を行って、下記のとおり物件土地の評価額を求めた。

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	占有 減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 控除 減価(敷 金等) キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ× キ
1	400	0.90	2,990	—	1.00	0.70	1.00	750,000

ア 標準画地価格：農地法第3条に基づく取引価格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。

決定した近隣地域の標準画地価格（畑）：400円/m<sup>2</sup>

イ 個別格差：地形減価（やや不整形）▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 占有減価修正：なし。

オ 市場性修正：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。

キ その他の控除減価率：なし

## 第6 参考価格資料

「採用した取引事例」  
耕作目的による売買取引事例（農地法第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とおりである。

比準価格：400円/m<sup>2</sup>

「農地収益価格」

田（水稻） 220円/m<sup>2</sup>

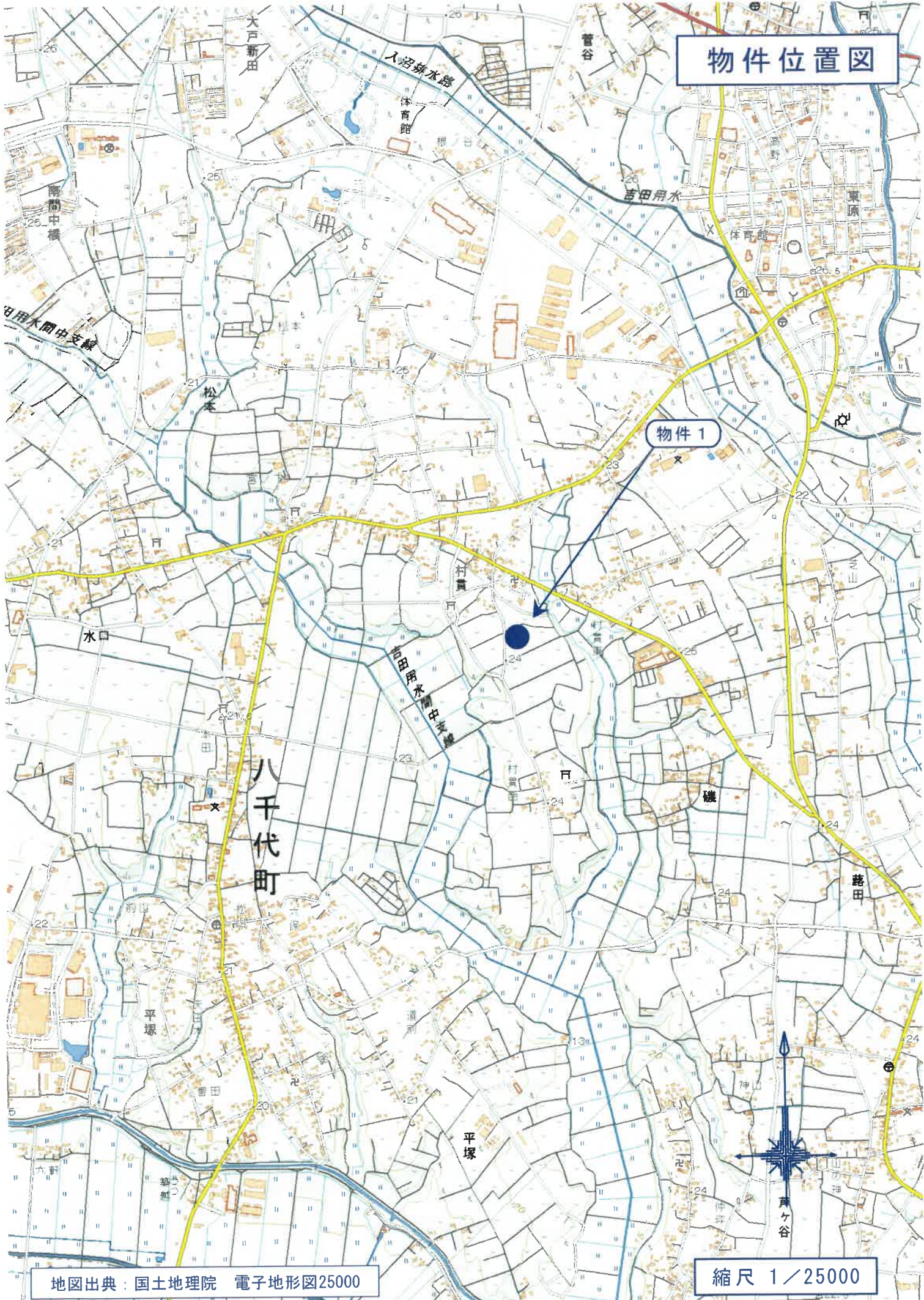
畑（蔬菜） 210円/m<sup>2</sup>

## 第7 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



物件 1

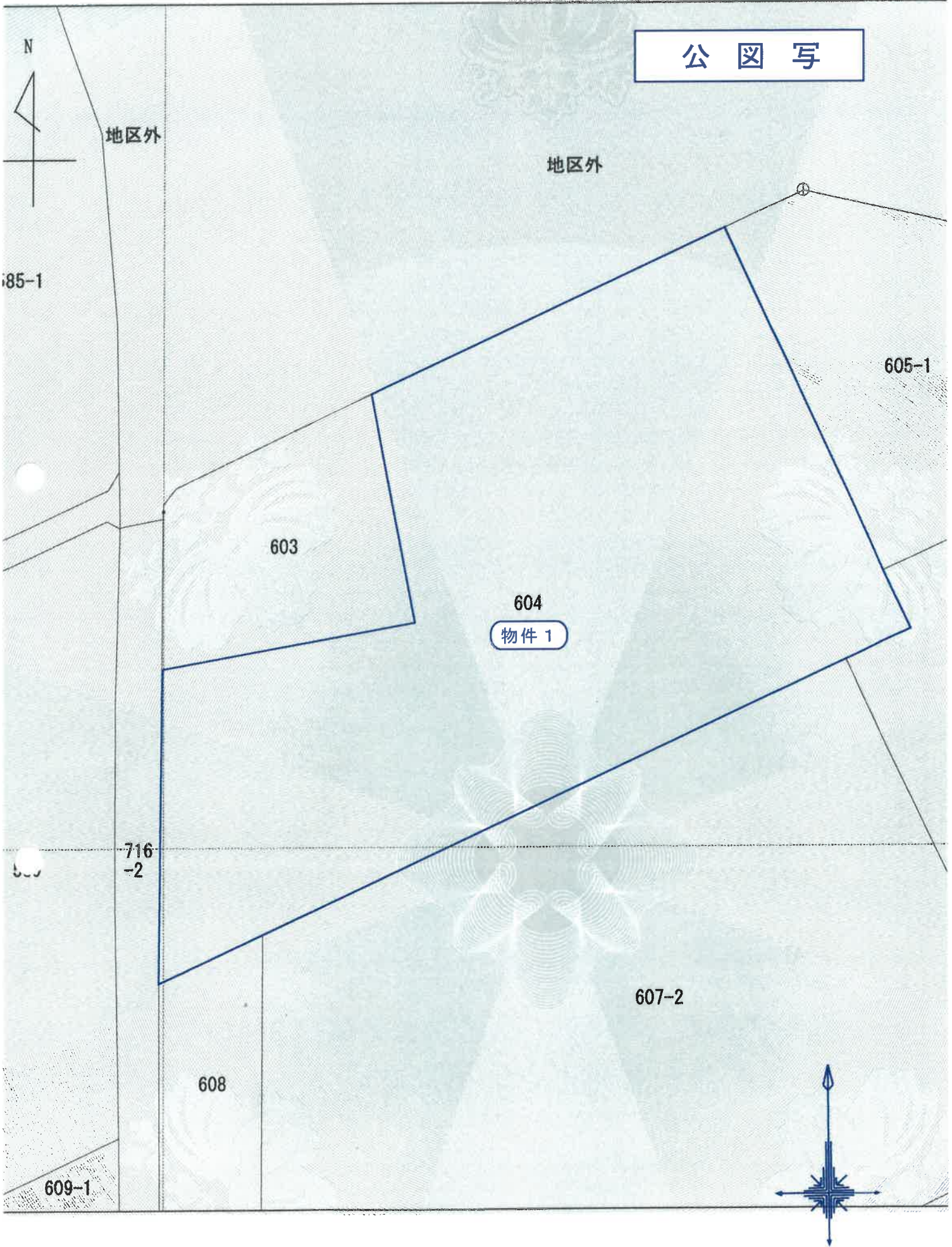
八千代町

# 周辺見取図



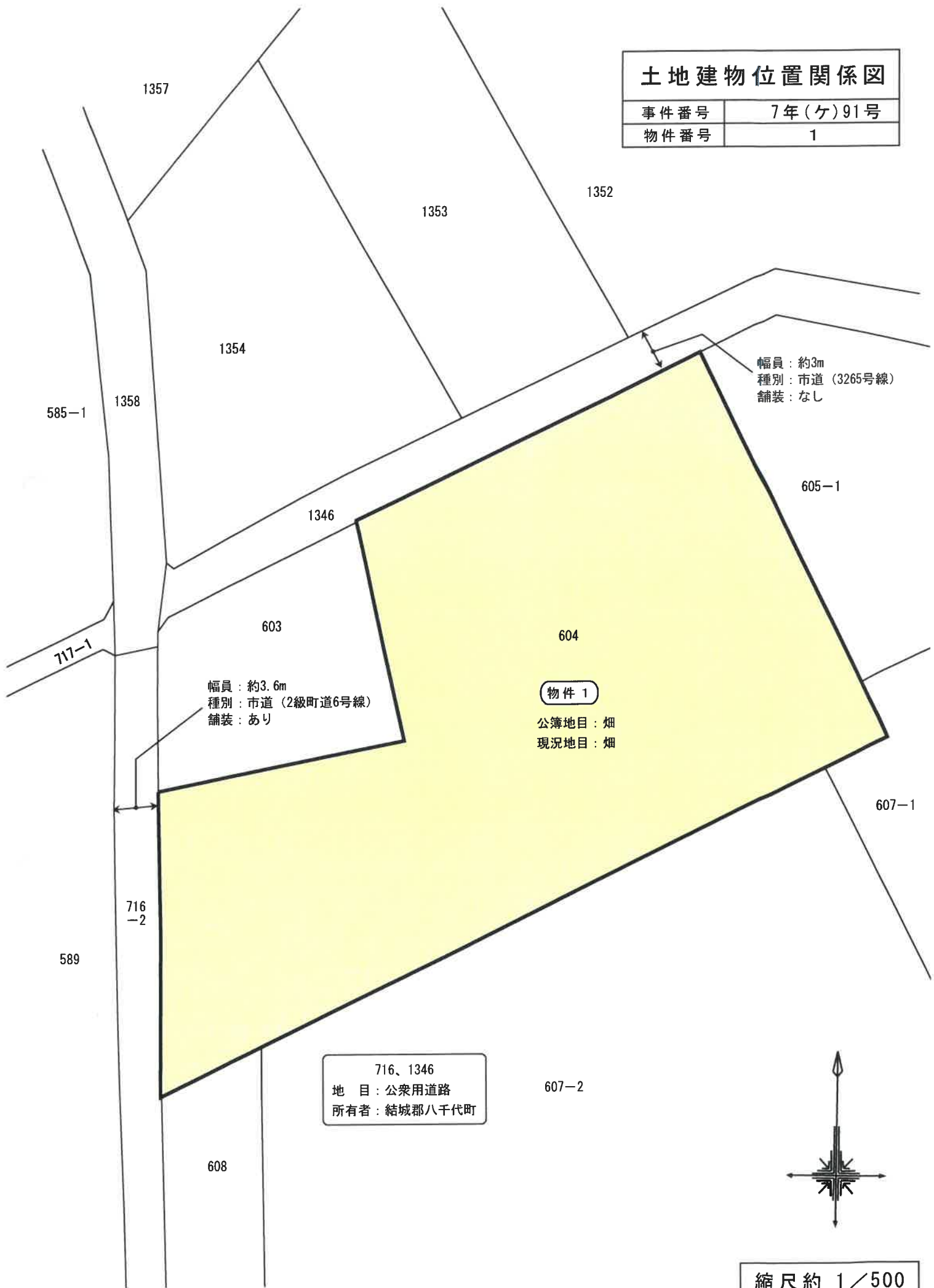
地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ  
copyright(c) 2025 co.,LTD. (Z25BI第297号)

公 圖 写



縮尺 1/500

土地建物位置関係図	
事件番号	7年(ケ)91号
物件番号	1



縮尺約 1/500

※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